



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Raalte Kern, Bredenhorst

Gemeente Raalte

Datum: 28 november 2023

Projectnummer: 180436.01

ID: NL.IMRO.0177.BP20230016-ON01



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>18</b>
4.1	Milieu-effectrapportage	18
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Water	26
4.8	Natuur	29
4.9	Archeologie	31
4.10	Cultuurhistorie	31
4.11	Verkeer en parkeren	32
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>34</b>
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>38</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Toets ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Ontwerpbeschikking hogere grenswaarden
- Bijlage 6: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 7: Watertoets
- Bijlage 8: Quick scan natuur
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 10: Verkeersonderzoek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de noordkant van Raalte bevindt zich langs de Burgemeester Zuidwijklaan een kantorenlocatie, die verspreid over drie zogenoemde lobben, ingevuld kan worden met kleinschalige kantoren. De marktsituatie laat al jaren zien dat er geen behoefte is om de oostelijke lob tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van kantoren. Daarom is gezocht naar een andere invulling. Die is gevonden in een woningbouwontwikkeling bestaande uit maximaal 53 woningen, 'Bredenhorst' genaamd. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Salland I' zijn de gronden van het plangebied grotendeels bestemd als 'Kantoor' met deels de functieaanduiding 'dienstverlening'. Het bestemmingsplan staat het voornemen om woningbouw te realiseren dan ook niet toe. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd perceel aan de zuidkant van Raalte Noord. Specifiek gaat het om het perceel ten zuiden van de Burgemeester Zuidwijklaan. Onderdeel van het plan is tevens het realiseren van de nieuw stukje geluidwal langs de N35. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied binnen de kern Raalte (rood omlijnd) (bron: [pdokviewer.pdok.nl](http://pdokviewer.pdok.nl)).



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) (bron: pdokviewer.pdok.nl).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Salland I', zoals vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Raalte, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Navolgende afbeelding laat de globale ligging en begrenzing van het plangebied zien binnen het bestemmingsplan 'Salland I'.

#### *Agrarisch*

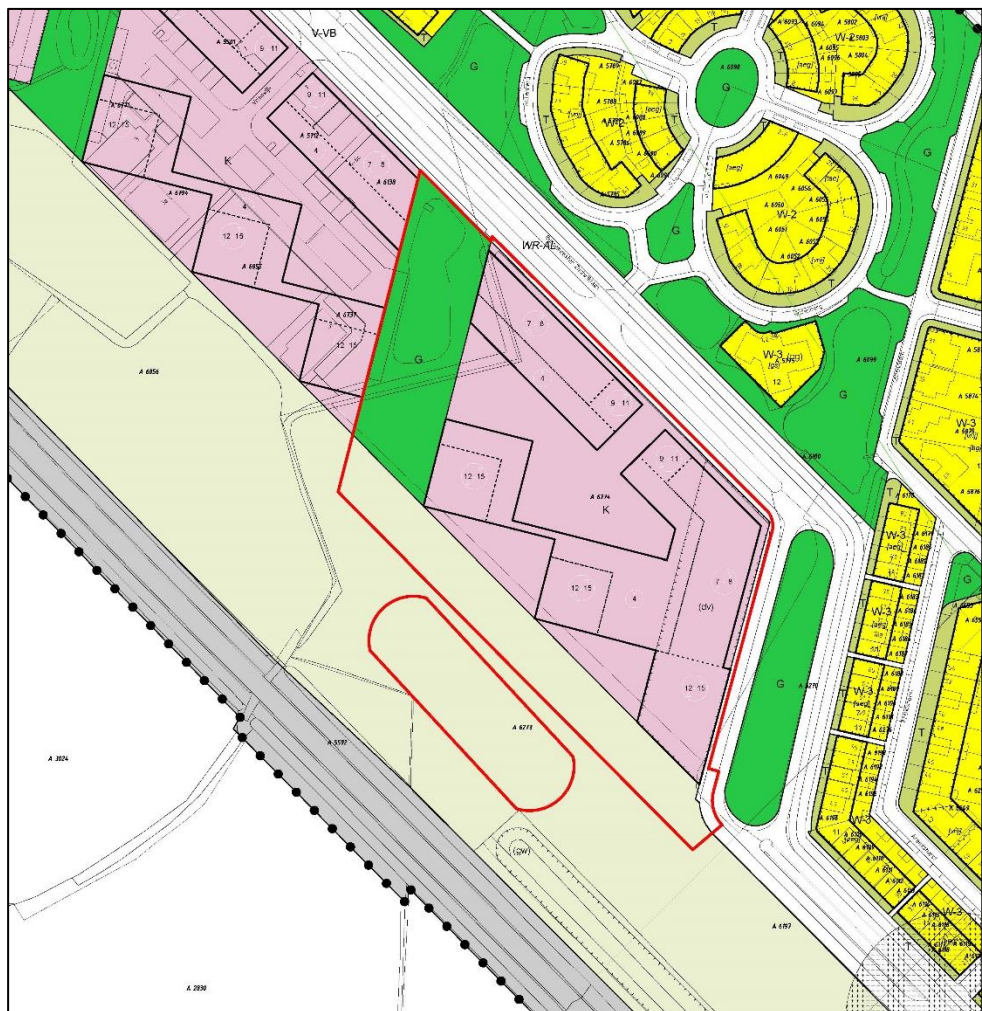
Het zuidelijk deel van voorliggend bestemmingsplan heeft een agrarische bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ter plaatse niet toegestaan vanwege van het ontbreken van een bouwvlak ter plaatse.

#### *Groen*

De westzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. In deze bestemming zijn onder meer (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen. In deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### *Kantoor*

Het grootste deel van het plangebied heeft een kantoorbestemming. In deze bestemming zijn kantoren toegestaan. De oostelijk gelegen gronden met deze bestemming hebben tevens door de aanduiding 'dienstverlening' de mogelijkheid om dienstverlenende functies toe te staan. Gebouwen mogen uitsluitend in bouwvlakken worden gerealiseerd en moeten voldoen aan de ter plaatse geldende maximum goot- en bouwhoogte.



*Juridisch-planologische situatie in en rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)*

### *Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag*

Het hele plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen met een grondbeslag van meer dan 5 ha en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### *Paraplubestemmingsplan parkeren*

Naast het bestemmingsplan 'Salland I' geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' dat is vastgesteld op 27 september 2018. Hierin zijn de parkeernormen voor de gemeente Raalte vastgelegd.

### *Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan*

De beoogde woningbouwontwikkeling is volgens de vigerende bestemmingsplannen juridisch-planologisch niet mogelijk. Daarvoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de juridische opbouw van het plan (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).



## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van Raalte Noord en ligt ten noorden van de N35. Halverwege de jaren '50 is de N-weg aangelegd. Vanaf 1990 begint Raalte met de uitbreiding aan de noordzijde van de N-weg. Eerst dichtbij het centrum rondom het kanaal, later ook verder richting het westen. De plannen voor kantorenlocatie Sallandse Poort zijn onderdeel van de stedenbouwkundige plannen voor de wijk Het Overstigt en zijn begin deze eeuw opgesteld. Nu bijna 20 jaar later is een groot gedeelte van deze wijk gerealiseerd met uitzondering van de laatste kantorenlocatie. De kantorenlocatie bevindt zich aan de Burgemeester Zuidwijkstraan en is verspreid over drie zogenoemde lobben. De twee ingevulde lobben zijn nu voornamelijk in gebruik in de vorm van enkele kleinschalige kantoor- en zorgfuncties. Verder vormt wonen de overheersende functie in Raalte Noord.



*Ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied (globaal rood omcirkeld) (bron: Topotijdreis).*

Het plangebied ligt tussen twee belangrijke verkeersaders in. Aan de zuidzijde ligt op enige afstand de N35. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied ligt de Burgemeester Zuidwijkstraan. Deze hoofdontsluitingsweg van de wijk het Overstigt ontsluit de verschillende woonbuurten en kantoorlobben. In de ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving zijn de groene wiggen in Raalte-Noord die de verschillende bouwvelden van elkaar scheiden dominant. Zo ook tussen de kantoorlobben langs de Burgemeester Zuidwijkstraan. In noord-zuidelijke richting zorgen deze groenstructuren voor een verbinding met de ten noorden gelegen woonbuurten. De groene wiggen bieden onder meer plaats voor wadi's ten behoeve van de waterhuishouding.

Verder geldt dat het oostelijk gelegen woongebied en de gerealiseerde kantoorlobben zorgen voor een relatief harde buitenrand, waarachter een binnengebied te vinden is. Bij de kantoorlocaties is deze ingevuld ten behoeve van parkeren.

Het plangebied van voorliggend plan betreft de nog onontwikkelde kantoorlob langs de Burgemeester Zuidwijklaan. Het perceel is circa 17.000 m<sup>2</sup> groot en ingericht als grasland. Ten zuidoosten van het plangebied is een geluidswal aangelegd ten gevolge van het geluid dat de N35 produceert. Langs de N-weg zijn ook groenstructuren terug te vinden. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied weer.



*Impressie huidige situatie plangebied (bron: SAB).*

## 2.2 Toekomstige situatie

De marktsituatie laat al jaren zien dat er geen behoefte is om het plangebied tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van kantoren. Daarom is gezocht naar een andere invulling. Die is gevonden in een woningbouwontwikkeling bestaande uit maximaal 53 woningen, 'Bredenhorst' genaamd. Het gaat om aaneengebouwde woningen met maximaal twee lagen met kapconstructie. Minimaal 25% van de beoogde woningen zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd. Een deel van de woningen is levensloopbestendig te noemen. Deze levensloopbestendige woningen beschikken over een volledig woonprogramma op de begane grond of kunnen worden voorzien van een traplift, zodat ook de tweede bouwlaag toegankelijk is.

Om Bredenhorst aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuren in de omgeving is ingezet op het behouden van de herkenbaarheid van de oostelijke lob. De bestaande groene wiggen rondom het plangebied blijven dan ook behouden. De westelijke wig zal daarbij ook een waterbergende functie voor de ontwikkeling vervullen. De woningen worden binnen deze groenstructuren gerealiseerd, waarbij de buitenrand in lijn met het bebouwingsbeeld in de directe omgeving zorgt voor een duidelijk samenhangende bebouwingswand. De woningen worden hier in één gevellijn gebouwd en oriënteren zich naar de Burgemeester Zuidwijklaan. Zo wordt ook de Burgemeester

Zuidwijkstraan verder begeleid. Het binnengebied van Bredenhorst krijgt een meer informeel karakter waar de woningen niet verplicht in één gevellijn hoeven te worden gebouwd en de woningen georiënteerd worden op openbaar groen dat tevens een functie krijgt voor speel- en watervoorzieningen. Deze waterbergingsvoorziening wordt in verbinding gebracht met de waterbergingsmogelijkheid in de groene wig ten oosten van het plangebied. Om binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te realiseren wordt er een nieuwe geluidwal met een hoogte van 5 meter langs de N35 gerealiseerd.



*Inrichtingsplan Bredenhorst (bron: SAB).*

Het plangebied zal voor het autoverkeer worden ontsloten op de Burgemeester Zuidwijkstraan. De ontsluiting bevindt zich tegenover de Rutenberg, waardoor hier een nieuw kruispunt wordt gerealiseerd. Voor het langzaam verkeer wordt hier een zelfstandige oversteek gerealiseerd. Aanvullend wordt ook een fiets- en voetgangersoversteek gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. In het zuidoosten wordt een calamiteitenroute gecreëerd. Het parkeren wordt grotendeels gerealiseerd aan de achterzijde van de woonkavels (77 parkeerplaatsen). Aanvullend wordt in het openbaar gebied in de resterende parkeerbehoefte voorzien (39 parkeerplaatsen). De parkeervoorzieningen worden halfverhard aangelegd en groen ingepakt met hagen dan wel groene erfafscheidingen. Door de bergingen bij de woningen achter de groene erfafscheidingen te realiseren en de poorten en bergingen in samenhang te ontwerpen met het hekwerk wordt bij de parkeerplaatsen aan de achterzijde gezorgd voor een robuust, groen en samenhangend beeld.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

Met voorliggend plan wordt een onontwikkelde locatie binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien van een passende toekomstbestendige invulling, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan. Op deze manier is het plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

#### 3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### **Toetsing**

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

#### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 53 wooneenheden en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>1</sup> doorlopen. Deze is opgenomen als bijlage 1. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

---

<sup>1</sup> SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Raalte, Brededorst. Projectnummer 180436.01. 5 juli 2023.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

#### **Toetsing**

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen *of*, *waar* en *hoe* centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de *of-waar-hoe-benadering*.

#### **Of**

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat de deze in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien en het programma voorziet in een behoefte voor het marktgebied. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het project aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Er gelden verder geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes voor het plangebied.

### Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen het plangebied is aangewezen als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief geldt de ambitie om voort te bouwen op de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. De stedelijke invulling van de gronden van de kantorenlocatie ten zuiden van de Burgemeester Zuidwijklaan zijn nog niet doorvertaald in het ontwikkelingsperspectief van de provincie. Dat neemt niet weg dat de kenmerkende groene wiggen in en rondom het plangebied belangrijke structuurdragers vormen, die met de ontwikkeling behouden blijft.

### Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de *Catalogus Gebiedskenmerken*. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- 1 Natuurlijke laag
- 2 Laag van agrarisch cultuurlandschap
- 3 Stedelijke laag
- 4 Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plangebied kent de volgende gebiedskenmerken:

#### 1) Natuurlijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie wijst uit dat het plangebied binnen de natuurlijke laag behoort tot de gebiedskenmerken van 'Dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft geen noemenswaardig effect op het aanwezige reliëf in en rondom het plangebied. Daarmee doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kwaliteiten van de dekzandvlakten en ruggen.

#### 2) Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het huidige oude hoevenlandschap is ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat 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 is een Essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. De ordening ontstaat vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van het landschap volgen. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven voeren de standaard. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen en open heidevelden en -ontginningen. Het plangebied en de directe omgeving kenmerken zich door de doorlopende groenstructuren die de verschillende bouwvelden van elkaar scheiden. In voorliggende ontwikkeling blijven deze structuurdragers behouden en wordt daarmee zo veel mogelijk aangesloten op de kenmerken van het oude hoevenlandschap.

### 3) Stedelijke laag

Het plangebied en de bestaande kantoorlobben langs de Burgemeester Zuidwijklaan maken geen onderdeel uit van een gebiedstype binnen de stedelijke laag. In meer algemene zin zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de omgeving. In voorliggende situatie is daar in de stedenbouwkundige opzet, onder meer door het onderscheid van de meer harde buitenrand en het meer informele binnengebied, rekening mee gehouden. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

### 4) Laag van de beleving

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied binnen de laag van de beleving geen beleidsambities raakt.

Gelet op het voorgaande past voorliggend plan binnen de kaders en ambities uit de provinciale omgevingsvisie.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.



De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverduunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er 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 én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

### ***Toetsing***

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 53 woningen ter plaatse van een onbebouwd perceel aan de noordkant van de bebouwde kom van Raalte. Het perceel is al meerdere jaren aangewezen als ontwikkellocatie ten behoeve van kantoren. De marktvrage laat zien dat er geen behoefte is om de locatie in te vullen ten behoeve van kantoren. Daarmee is gezocht naar een andere passende functie in de vorm van woningbouw, die aansluit bij de ruimtelijke structuren uit de omgeving. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de provinciale verordening.

### ***Conclusie***

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040**

De omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

In voorliggende situatie is de kernopgave toekomstige wijken en dorpen voornamelijk relevant. Hier zijn de volgende vijf ontwikkelrichtingen voor opgesteld:

- 1 wij kiezen voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;
- 2 wij kiezen voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie. Zo wordt gezorgd voor diversiteit en doorstroming en hebben de wijken en dorpen in de toekomst meer te bieden;
- 3 wij kiezen voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino;
- 4 wij kiezen voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
- 5 wij staan open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden de dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

### **Toetsing**

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Raalte. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van inbreiding, waarbij de bestaande kenmerkende groene dragers in en rondom het plangebied behouden blijven. Verder is in het woonprogramma aandacht voor aspecten als betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de ontwikkelrichtingen die gelden rondom de kernopgave voor toekomstige wijken en dorpen uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **3.3.2 Programma Wonen 2021-2025**

Als aanvulling op de omgevingsvisie is het Programma Wonen opgesteld. Hierin wordt het woonbeleid uit de Omgevingsvisie verder uitgewerkt. In de woonvisie worden eerst de kwaliteiten, ontwikkelingen en ambities op het gebied van wonen binnen de gemeente uitgesproken. Deze ambitie is ontleend aan de Omgevingsvisie en is vervolgens uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

- 1 Langer zelfstandig wonen in Raalte;
- 2 Duurzaam wonen in Raalte;
- 3 Kopen in Raalte;
- 4 Huren in Raalte;
- 5 Bouwen in Raalte.

Als belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt van Raalte worden het groeiend aantal huishoudens, de krapte op de koop- en huurmarkt, het groeiend aandeel ouderen, aandacht voor de duurzaamheidsopgave en de veranderende nieuwbouwoopgave genoemd. In het programma Wonen wordt de volgende ambitie uitgesproken: "In onze gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils."

**Toetsing**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in maximaal 53 aaneengebouwde woningen, waarvan minimaal 25% in de sociale huursector. Een deel van de woningen is bovendien levensloopbestendig (te maken). Op deze manier wordt zowel kwantitatief als kwalitatief aangesloten bij de woonambities uit het programma wonen.

**Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

#### **Toetsing**

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is gekeken naar de mogelijke milieueffecten. De ontwikkeling wordt gekwalificeerd als de uitwerking van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 53 woningen. Het totale plangebied is circa 17.000 m<sup>2</sup> groot. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

#### **Conclusie**

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>2</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 opgenomen. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

---

<sup>2</sup> SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Raalte, Brededorst. Projectnummer: 180436.01. 24 oktober 2023.

## 4.2 Bodem

### ***Algemeen***

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

### ***Toetsing***

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat de bodem vanaf het maaiveld tot minimaal 2,8 meter onder maaiveld hoofdzakelijk bestaat uit zand. In de bovengrond zijn voor geen van de geanalyseerde parameters verhoogde gehalten aangetoond. De bovengrond is naast het standaardpakket onderzocht op PFAS. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van achtergrondwaarden aangetoond. Er zijn wel gehalten boven de detectiegrens aangetoond. Hiermee kan vrijkomende grond niet worden toegepast in grondwaterbeschermingsgebieden. Voor de bestemmingsplanwijziging vormt dit geen belemmering. Verder zijn in het grondwater enkel van nature licht verhoogde concentraties aan barium aangetroffen. Het terrein is daarmee op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

### ***Conclusie***

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.3 Geluid

### ***Algemeen***

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

### ***Toetsing***

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen binnen de akoestische onderzoekszone van de N35 en Burgemeester Zuidwijklaan. Daarom is middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>4</sup> de geluidsbelasting op de woningbouwontwikkeling als gevolg van deze wegen onderzocht. Deze is als bijlage 4 opgenomen.

---

<sup>3</sup> Ortago (2022). Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Zuidwijklaan, Raalte. Rapportnummer: 218175/R01. 1 december 2022.

<sup>4</sup> SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Raalte, Bredenhorst. Projectnummer: 180436.01. 28 september 2023.

Doelstelling van de ontwikkeling is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. In het gemeentelijk geluidbeleid van Raalte is geen nadere uitwerking opgenomen hoe een goed woon- en leefklimaat wordt gedefinieerd. In voorliggende ontwikkeling is gekozen om als uitgangspunt te hanteren dat iedere woning moet beschikken over tenminste één geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte per individuele geluidbron. Een geluidluwe gevel is aanwezig wanneer op de begane grond én eerste verdieping sprake is van een geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Op deze lagen van de woning bevinden zich immers primair de geluidgevoelige ruimtes. Waar nodig zijn maatregelen onderzocht om deze visie te kunnen bewerkstelligen. Dat heeft er toe geleid dat in een vroegtijdig stadium van het planproces de realisatie van een grondwal als overdrachtsmaatregel met een lengte van 100 meter en een hoogte van 5 meter onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling.

Met inachtneming van het realiseren van de hiervoor genoemde grondwal volgt uit het onderzoek volgt dat als gevolg van de autoweg N35 sprake is van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met een maximale geluidsbelasting van 53 dB wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De beoogde grondwal zorgt voor tenminste één geluidluwe gevel op de begane grond en eerste verdieping en een geluidluwe buitenruimte voor iedere beoogde woning ten gevolge van de N35. Hiermee kan de doelstelling van de ontwikkeling worden bewerkstelligd. Met deze maatregel blijft wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde waarneembaar. Hiervoor is een hogere grenswaarde aangevraagd. Het besluit hogere grenswaarde is opgenomen als bijlage 5.

Als gevolg van de Burgemeester Zuidwijklaan bedraagt de geluidbelasting maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen direct grenzend aan de Burgemeester Zuidwijklaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard. Een hogere grenswaarden is aangevraagd. Het besluit hogere grenswaarde is opgenomen als bijlage 5.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het noodzakelijk om een geluidwal met 100 meter met een hoogte van 5 meter aan te leggen. De aanleg en instandhouding van de geluidwal wordt via een voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarnaast moeten hogere grenswaarden worden aangevraagd. Het verlenen van hogere grenswaarden is in voorliggende situatie mogelijk, omdat voldaan wordt aan de eis uit het gemeentelijk beleid. De beoogde woningbouw voorziet immers door de gekozen situering in het opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Tot slot dient aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt de binnenwaarde getoetst aan het Bouwbesluit 2012. In een nader bouwakoestisch onderzoek, horende bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting per bouwvlak is gepresenteerd in het akoestisch onderzoek.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich

onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 53 wooneenheden. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de NSL-monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Heinoseweg vrijwel direct ten zuiden van het plangebied. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de Heinoseweg Meetpunt		
	stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2020	13,8 µg/m <sup>3</sup>	15,1 µg/m <sup>3</sup>	8,4 µg/m <sup>3</sup>
2030	11,1 µg/m <sup>3</sup>	13,3 µg/m <sup>3</sup>	6,6 µg/m <sup>3</sup>
EU-grenswaarden	40,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>
WHO-advieswaarden	10,0 µg/m <sup>3</sup>	15,0 µg/m <sup>3</sup>	5,0 µg/m <sup>3</sup>

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de twee jaren (2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De advieswaarden van de WHO worden nu en in de toekomst niet overal gehaald. Deze advieswaarde is echter niet in wetten verankerd. Daarbij komt dat de uitkomsten uit de monitoringstool aangeven dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het plangebied verder afnemen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de Europese grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.



## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>5</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Met onderhavig plan worden nieuwe gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt. Het plangebied bevindt zich in een omgeving waar voornamelijk de bestemmingen 'Wonen', 'Kantoor' en 'Agrarisch' voorkomen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Onderzocht moet worden of de beoogde ontwikkeling hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies bevinden zich in de kantoorlob direct ten westen van het plangebied. Hier zijn dienstverlenende en kantoorfuncties terug te vinden. Dergelijke functies hebben in de regel milieucategorie 1 of 2. Dat betekent dat een richtafstand van 10 tot 30 meter moet worden aangehouden. Daar kan in voorliggende situatie aan worden voldaan. Om die reden kan gesteld worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende functies niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

---

<sup>5</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

## 4.6 Externe veiligheid

### **Algemeen**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de kans per jaar daarop ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, spoor- en waterwegen. Het plangebied bevindt zich wel in het invloedsgebied van het wegtraject N35: Zwolle – afrit N348 (Raalte,

Ommerweg). Om die reden is een onderzoek externe veiligheid<sup>6</sup> uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 6. Als gevolg van de ontwikkeling zal de personendichtheid in het invloedsgebied van de N35 toenemen. Langs de N35 is geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10<sup>-6</sup>) of plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig. Uit de berekening kan worden geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is in de rapportage opgenomen. Tevens is het advies van de Veiligheidsregio IJsseland d.d. 8 mei 2023 in de rapportage verwerkt.

De Veiligheidsregio heeft op 8 punten advies gegeven op het onderzoek. Per punt wordt ingegaan in hoeverre de gemeente meegaat in dit advies:

- 1 Door een deskundige te laten berekenen hoe groot het gebied is waar bij een incident met een LPG tankwagen een overdruk van meer dan 10 kPa (= 0,1 Bar) ontstaat (BLEVE). Hierdoor kunnen onnodige maatregelen worden voorkomen;  
*Dit onderzoek is uitgevoerd hieruit blijkt dat een zone van 252 meter vanaf de N35 een hogere druk is dan 10kPa. Alle woningen binnen het plangebied vallen binnen deze zone.*
- 2 In het gebied met een overdruk van meer dan 10 kPa de nieuwbouwwoningen te voorzien van veiligheidsmaatregelen zoals splinterwerend glas en drukbestendige gevels en kozijnen;
- 3 De woningen binnen de tweede ring (tot 240 meter van de N35) te voorzien van brandwerende gevels en kozijnen;  
*Alle woningen binnen het plangebied vallen binnen deze zones. De gemeente ziet geen aanleiding om dit te als voorwaarde op te leggen. Dit om verschillende redenen:*
  - *Het gaat om een theoretische kans van 1 op een miljoen. Deze kans is verwaarloosbaar;*
  - *De extra investering die hiermee gepaard gaan staan niet in verhouding tot de theoretische kans dat het zich voordoet. Tevens betekent de extra investering dat de woningen duurder worden omdat de ontwikkelaar de kosten zal doorberekenen in de verkoopprijs. Daarmee komt het uitgangspunt om betaalbare woningen te realiseren in het geding;*
  - *Bij vergelijkbare projecten in de buurt van de N35 zijn deze eisen ook niet volledig opgenomen zoals bijvoorbeeld bij de projecten van Franciscushof-Zuid en Arkelstein 2;*
  - *De mensen die er gaan wonen zijn zelfredzaam en kunnen daarom zelfstandig uit het gebied weggkomen;*
  - *In het plangebied is ook een calamiteitenroute opgenomen.*
- 4 De woningen te voorzien van vluchtwegen die van de N35 af zijn gericht;  
*De vluchtwegen zijn gesitueerd van de N35 af omdat het gebied ontsloten wordt aan de noordkant op de Burgemeester Zuidwijklaan.*
- 5 Het plangebied zo in te richten dat de woningen loodrecht op de N35 staan;  
*Een deel van de woningen is loodrecht op de N35 gesitueerd. Gezien de opzet van de wijk is het niet mogelijk om alle woningen loodrecht op de N35 te situeren.*

---

<sup>6</sup> SAB (2023). Onderzoek externe veiligheid. Raalte, Bredenhorst. Projectnummer: 180436.01. 30 augustus 2023.

- 6 De woningen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie;  
*Dit is als voorwaarde opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.*
- 7 De toekomstige aanwezigen door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen op de N35;  
*De risicocommunicatie wordt door de ontwikkelaar opgesteld in overleg met de gemeente en de veiligheidsregio.*
- 8 De toekomstige aanwezigen erop te wijzen dat zij bij een dreigende BLEVE en bij het vrijkomen van een giftige wolk schuilen in de woningen/gebouwen in een ruimte aan de andere kant dan de N35. En ramen, deuren en (mechanische) ventilatie te sluiten.  
*Dit wordt meegenomen in een risicocommunicatie plan.*

### **Conclusie**

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

## **4.7 Water**

### ***Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027***

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld en brengt het Nationaal Water Plan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren in het kader van de Omgevingswet samen in één programma. De Rijksoverheid beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Aspecten als klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging en ruimtedruk zorgen ervoor dat Nederland momenteel te maken heeft met grote wateropgaven, die in de toekomst steeds groter en complexer worden.

In het Nationaal Waterprogramma 2022 – 2027 staan de volgende drie ambities centraal:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Deze drie hoofdambities worden uitgewerkt per thema:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwaterverdeling en droogte;
- Waterkwaliteit;
- Grondwater;
- Scheepvaart;
- Water en leefomgeving.

In deel A van het NWP zijn de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes per thema geformuleerd. Vervolgens is in deel B het beheer en uitvoering door Rijkswaterstaat per thema beschreven. Tot slot komen in deel C het beleid en beheer en uitvoering samen in specifieke gebiedsgerichte uitwerkingen voor verschillende onderdelen van het hoofdwatersysteem.

### **Provinciaal beleid - Uitvoeringsmodel provincie Overijssel**

In de Omgevingsvisie Overijssel is een Uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden. In het Uitvoeringsmodel is ook het waterbeleid geformuleerd.

### **Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta)**

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Voldoende water:* Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid: goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- *Schoon water:* In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- *Waterveiligheid:* Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

*Duurzame toekomst:* Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

### **Toetsing**

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is een watertoets<sup>7</sup> opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 7 en is goedgekeurd door het waterschap.

### **Lokale bodemopbouw**

De lokale bodemopbouw bestaat uit een humeuze deklaag van circa 0,5 meter met zeer fijn, zwak siltig zand. Daaronder ligt een laag zeer fijn, zwak siltig zand tot 2,9 meter -mv. Binnen het plangebied zijn infiltratiekansen aanwezig voor het zandpakket onder de humeuze toplaag (vanaf circa 0,5 m-mv). Aandachtspunt is dat mogelijk op meer locaties sprake is van een leemlaag vanaf circa 2 m-mv. Wanneer hemelwater geïnfiltreerd wordt is het een aandachtspunt dat dit niet stagneert op deze leemlaag.

### **Waterberging**

Op basis van de huidige en toekomstige oppervlakken neemt met de ontwikkeling het plangebied het verhard oppervlak met 11.293 m<sup>2</sup> toe. Hierover dient watercompensatie gerealiseerd te worden. Voor het realiseren van waterberging gelden zowel vanuit de gemeente als het waterschap eisen. Vanuit de gemeente dient 90 mm waterberging gerealiseerd over het totaal planoppervlak (zowel verhard als onverhard terrein, excl. 40% van de tuinen) te worden. Vanuit het waterschap is de waterbergingsopgave 80 mm over de toename van verharding. De benodigde waterberging die geldt betreft:

- Gemeente Raalte: 14.442 m<sup>2</sup> x 90 mm = 1.300 m<sup>3</sup>
- Waterschap Drents Overijsselse Delta: 11.293 m<sup>2</sup> x 80 mm = 903 m<sup>3</sup>

---

<sup>7</sup> BOOT (2023). Watertoets. Burgemeester Zuidwijklaan te Raalte. Projectnummer: P22-1100(-003). 12 september 2023.

Naast de 1.300 m<sup>3</sup> dient ook waterberging aanwezig te zijn voor de compensatie van het wandelpad in de groene wig en het dempen van de waterloop in het plangebied. In totaal is de benodigde waterberging van 1.381 m<sup>3</sup>.

De waterberging wordt onder meer vormgegeven door centraal in het plangebied een wadi te realiseren. De kavels die aan deze groenstrook grenzen wateren hier oppervlakkig naartoe af. Voor de woningen aan de buitenzijden van het plangebied dient het hemelwater verzameld te worden aan de achterzijde en afgevoerd te worden naar een hemelwaterstreng die in de rijbanen wordt aangebracht. Middels deze streng wordt het hemelwater afgevoerd naar de wadi. De wadi heeft een diepte van 0,5 m ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. Op circa 0,10 m onder maaiveld wordt een slokop aangebracht, waardoor bij volledige vulling overgestort kan worden naar de wadi langs de rand van het plangebied. De berging van deze centrale wadi bedraagt bij maximale vulling circa 455 m<sup>3</sup>. Daarnaast kan de volledige centrale groenstrook 0,10 m verlaagd aangelegd worden (waardoor de diepte van de wadi 0,6 m wordt ten opzichte van de rijbaan). Met een oppervlak van 1.770 m<sup>2</sup> betekent dit 177 m<sup>3</sup> berging. De infiltratiecapaciteit die voor de wadi aangehouden kan worden bedraagt op aangeven van de gemeente 1,5 m/dag. Dit komt overeen met een infiltratiecapaciteit van circa 64 m<sup>3</sup>/uur. Dit betekent dat wanneer op de rijbanen met een oppervlak van circa 2.000 m<sup>2</sup> een waterschijf van 0,10 m water komt te staan (dit leidt niet tot wateroverlast in de woningen), hier 200 m<sup>3</sup> geborgen kan worden. Met de infiltratiecapaciteit van de wadi wordt gezorgd dat de rijbanen ruim binnen de 4 uur weer droog zijn.

Om te voldoen aan de waterbergingsopgave dient ook waterberging buiten de woonwijk gerealiseerd te worden. Hiervoor kan de bestaande wadi aan de westzijde van het plangebied uitgebreid worden. Deze wadi heeft een bodem op NAP +4,0 m. De insteek langs de wadi ligt op circa NAP +4,55 m, waardoor een maximale vulling van 0,55 m in de wadi mogelijk is. Daarnaast dient langs de zuidzijde van het plan een wadi gerealiseerd te worden ten behoeve van de afvoer van hemelwater uit het plan naar de wadi aan de westzijde. Hierdoor kan na volledige vulling van de wadi centraal binnen de woonwijk via een slokop naar de wadi aan de rand van het plangebied afgevoerd worden. Het oppervlak van het wandelpad door de wadi, wordt hier direct naartoe afgevoerd. In de bestaande wadi is circa 525 m<sup>3</sup> berging aanwezig. Met de uitbreiding wordt circa 1.230 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd. Dit betekent dat circa 705 m<sup>3</sup> toegerekend mag worden aan de ontwikkeling. De exacte berging die gerealiseerd wordt, is afhankelijk van de exacte vormgeving in een latere fase. Met de inrichting van het huidige plan (binnen en buiten het plangebied) kan 1.601 m<sup>3</sup> berging in het eerste uur gerealiseerd worden, zie tabel 5. Hiermee is een overschot aan waterberging aanwezig, waardoor wijzigingen in het ontwerp niet direct leiden tot een bergingstekort.

#### *Vuilwater*

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is bestaande vuilwaterriolering aanwezig. Deze heeft een diameter  $\varnothing$ 250 mm. De diepteligging hiervan is toereikend om vanuit het plangebied hier onder vrijverval aan te kunnen sluiten. De woningen aan de buitenzijden van het plangebied kunnen middels een uitlegger aangesloten worden op de bestaande riolering.

### *Grondwater*

Het grondwater is ter hoogte van het plangebied op circa 1,2 m onder maaiveld aanwezig. Dit betekent dat het huidige maaiveld voldoende hoog ligt om voldoende ontwatering binnen het plangebied te hebben. Daarnaast mag er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan. Door het realiseren van de wadi's wordt de toename van afstromend hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak volledig gecompenseerd. Vanuit de wadi's kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Hiermee wordt het grondwater aangevuld.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.8 Natuur**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### **Toetsing**

Met een quick scan natuur<sup>8</sup> is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Deze is opgenomen als bijlage 8. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

### Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de Natura 2000-gebieden "Boetelerveld" en "Sallandse Heuvelrug" in de directe omgeving van het plangebied liggen. Deze liggen respectievelijk 3,5 en 8,6 kilometer van het plangebied verwijderd. In de voorgenoemde Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom heeft SAB een onderzoek stikstofdepositie<sup>9</sup> uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Deze is opgenomen als bijlage 9. Uit het onderzoek blijkt dat significant negatieve effecten op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit plan zijn uit te sluiten. Omdat negatieve

---

<sup>8</sup> SAB (2023). Quick scan natuur. Raalte, Brededorst. Projectnummer: 180436.01. 17 oktober 2023.

<sup>9</sup> SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Raalte, Brededorst. Projectnummer: 180436.01. 15 november 2023.

effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

Daarnaast kunnen in en nabij het plangebied soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder zijn er mogelijk verblijfplaatsen of (essentieel) leefgebied van bunzing, wezel en egel in het plangebied aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten wordt nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Dit onderzoek wordt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan conform de geldende onderzoeksprotocollen uitgevoerd.

#### Houtopstanden

Bij voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder wordt verleend dan nadat aangetoond kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming danwel dat er een ontheffing kan worden verkregen. Op deze manier is juridisch-planologisch geborgd dat het benodigde vervolgonderzoek naar de bunzing, wezel en egel wordt uitgevoerd. Met inachtneming hiervan vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



## 4.9 Archeologie

### ***Algemeen***

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### ***Toetsing***

In het geldende bestemmingsplan 'Salland I' zijn regels met betrekking tot eventuele archeologische resten opgenomen. Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Indien sprake is van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5 hectare en dieper dan 50 centimeter is archeologisch onderzoek nodig. Met voorliggend plan worden deze grenzen niet overschreden, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De lage archeologische verwachtingswaarde zal worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op deze manier zijn de (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een archeologische vondst wordt gedaan moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Raalte.

### ***Conclusie***

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.10 Cultuurhistorie

### ***Algemeen***

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### ***Toetsing***

In en rondom het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

### ***Conclusie***

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Het plangebied zal voor het autoverkeer worden ontsloten op de Burgemeester Zuidwijklaan. De ontsluiting bevindt zich tegenover de Rutenberg, waardoor hier een nieuw kruispunt wordt gerealiseerd. Voor het langzaam verkeer wordt hier een zelfstandige oversteek gerealiseerd. Aanvullend wordt ook een fiets- en voetgangersoversteek gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. In het zuidoosten wordt een calamiteitenroute gecreëerd. Om inzichtelijk te krijgen wat de gevolgen zijn van voorliggende ontwikkeling op het verkeer is een verkeersonderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 10. Uit het onderzoek volgt dat de beoogde woningbouwontwikkeling naar verwachting circa 417 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal genereert, met 38 pae tijdens het drukste ochtendspitsuur en met 49 pae tijdens het drukste avondspitsuur. Op de getoetste gebiedsontsluitingswegen is de hoeveelheid verkeer die met de ontwikkeling meegerekend aanwezig zal zijn richting de toekomst dusdanig laag dat zich geen knelpunten voordoen. Op het voorgenomen nieuw aan te leggen kruispunt aan de N348 wordt op basis van de uitgangspunten betreffende de verdeling van het verkeer over de richtingen in het drukste avondspitsuur wel een knelpunt gemeten. Echter wanneer het huidige kruispunt inclusief ontwikkeling getoetst wordt, wordt over alle richtingen een knelpunt gemeten. Alle geconstateerde knelpunten zijn op basis van onze worstcase-uitgangspunten echter ook aanwezig in de 2032-situatie zonder ontwikkeling en worden als gevolg van de ontwikkeling slechts marginaal vergroot. Deze knelpunten zijn redelijkerwijs niet toe te schrijven aan de ontwikkeling. Daarmee wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

### **Parkeren**

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan is een parkeerbalans opgesteld om inzichtelijk te krijgen op welke wijze in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied wordt voorzien. Daarbij wordt het parkeren zowel op eigen terrein als in openbaar gebied gerealiseerd. Het parkeren wordt grotendeels gerealiseerd aan de achterzijde van de woonkavels (77 parkeerplaatsen). Aanvullend wordt in het openbaar gebied in de resterende parkeerbehoefte voorzien (39 parkeerplaatsen). De parkeervoorzieningen worden halfverhard aangelegd en groen ingepakt met hagen dan wel groene erfafscheidingen.

---

<sup>10</sup> Mobycon (2022). Onderbouwing verkeer Bredenhorst Raalte. Projectnummer: M07688-R-E2. 7 oktober 2022.

	Beschikbaar eigen terrein	Benodigd openbaar terrein	Beschikbaar openbaar terrein
Tussen-/hoekwoning met berging en een parkeerplaats op eigen terrein		8,4	
Tussen-/hoekwoning met berging en twee parkeerplaatsen op eigen terrein		9,6	
Tussen-/hoekwoning met berging (sociale huur)		16	
Tussen-/hoekwoning met berging (sociale huur) en twee parkeerplaatsen op eigen terrein		1,2	
Totaal	77	35,2	39

	Aantal	Norm per woning	Benodigd	Norm eigen terrein	Benodigd eigen terrein
Tussen-/hoekwoning met berging en een parkeerplaats op eigen terrein	7	2	14	0,8	5,6
Tussen-/hoekwoning met berging en twee parkeerplaatsen op eigen terrein	32	2	64	1,7	54,4
Tussen-/hoekwoning met berging (sociale huur)	10	1,6	16	0	0
Tussen-/hoekwoning met berging (sociale huur) en twee parkeerplaatsen op eigen terrein	4	1,6	6,4	1,3	5,2
Totaal	53		100,4		65,2

*Parkeerbalans (Bron: Devri).*

De parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid zijn in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.  
Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

### 5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## 5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Raalte Kern'. Het plan bevat de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'.

### *Agrarisch*

De nieuwe geluidwal is voorzien van een agrarische bestemming en is ook aangeduid als 'geluidwal'. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsopzet van de huidige geluidwal. Ook de reeds aanwezige wijzigingsbevoegdheid is overgenomen in voorliggend plan.

### *Groen*

De groenstructuren in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder meer voet- en rijwielpaden en afval- en calamiteitenroutes en groen-, speel- en watervoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximum bouwhoogten opgenomen.

### *Tuin*

De voortuinen van de woningen hebben een tuinbestemming gekregen. De gronden zijn daarmee voornamelijk bestemd voor tuinen van de aangrenzende hoofdgebouwen. Voor gebouwen als erkers, serres, luifels e.d. zijn bouwregels opgenomen. Dat geldt ook voor diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

De wegenstructuur in het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. Dat maakt dat de gronden onder meer zijn bestemd voor straten, pleinen, voet- en rijwielpaden, groen-, water- en speelvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn maximum bouwhoogten opgenomen.

### *Wonen*

De woonvelden hebben een woonbestemming gekregen. Binnen deze zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan met een maximum van 53. De woningen moeten in een bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de opgenomen maximum bouwhoogte. De goothoogte moet tussen de 3 en 6 meter liggen. Voor de woningen aan de buitenrand geldt dat ze met hun voorgevel in de opgenomen gevellijn gebouwd moeten worden. De woningen in het binnengebied mogen in dan wel tot maximaal 3 meter van de gevellijn worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eigen bouwregels opgenomen.

### *Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag*

De huidige archeologische verwachtingswaarde is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Dat betekent dat er archeologisch onderzoek moet worden verricht bij bodemingrepen van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.

### **5.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

#### ***Parkeren***

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de parkeernormennota van de gemeente Raalte. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In dit kader hebben in het voortraject overleggen plaatsgevonden met de provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijssel Delta. Zij hebben toen aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.