

Uitwerkingsplan  
**Nieuw Heeten, Marissink 1<sup>e</sup>**  
**uitwerking, fase 2**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Uitwerkingsplan*  
*Nieuw Heeten, Marissink 1<sup>e</sup> uitwerking, fase 2*

Plannaam: Nieuw Heeten, Marissink 1e uitwerking, fase 2  
IDN: NL.IMRO.0177.BPW20230002-VG01  
Plantype: Uitwerkingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 19 juli 2023



## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
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	6
1.5	LEESWIJZER	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE</b>	<b>10</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>28</b>
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	GEUR	36
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN</b>	<b>41</b>
6.1	VIGEREND BELEID	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b>	<b>45</b>
7.1	INLEIDING	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>48</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>49</b>
9.1	VOOROVERLEG	49
9.2	INSPRAAK	49
9.3	ZIENSWIJZEN	49
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING</b>		<b>50</b>
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	51
BIJLAGE 2	VOORONDERZOEK BODEM	52
BIJLAGE 3	ASBESTONDERZOEK BODEM	53
BIJLAGE 4	KWANTITATIEVE RISICOANALYSE	54
BIJLAGE 5	QUICKSCAN AGRARISCH GEUR	55

BIJLAGE 6	GEURONDERZOEK ACHTERGRONDGEURBELASTING.....	56
BIJLAGE 7	STIKSTOFBEREKENING .....	57
BIJLAGE 8	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	58
BIJLAGE 9	RESULTAAT WATERTOETS .....	59
BIJLAGE 10	GRONDEXPLOITATIE .....	60

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op een gedeelte van de wijk Marissink in de kern Nieuw Heeten (hierna: plangebied). De wijk Marissink is een nieuwbouwwijk waarvan fase 1 reeds in ontwikkeling is. In het verleden is met het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” uitvoering gegeven aan de eerste fase en is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor fase 2.

Het voornemen bestaat om invulling te geven aan deze uitwerkingsbevoegdheid en op de gronden met de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ totaal 13 grondgebonden woningen te realiseren.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Nieuw Heeten, in de wijk Marissink. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Nieuw Heeten en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met rode ster dan wel met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: OpenStreetMap)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan “Nieuw Heeten, Marissink 1e uitwerking, fase 2” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177. BPW20230002-VG01) 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 uitwerkingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan.

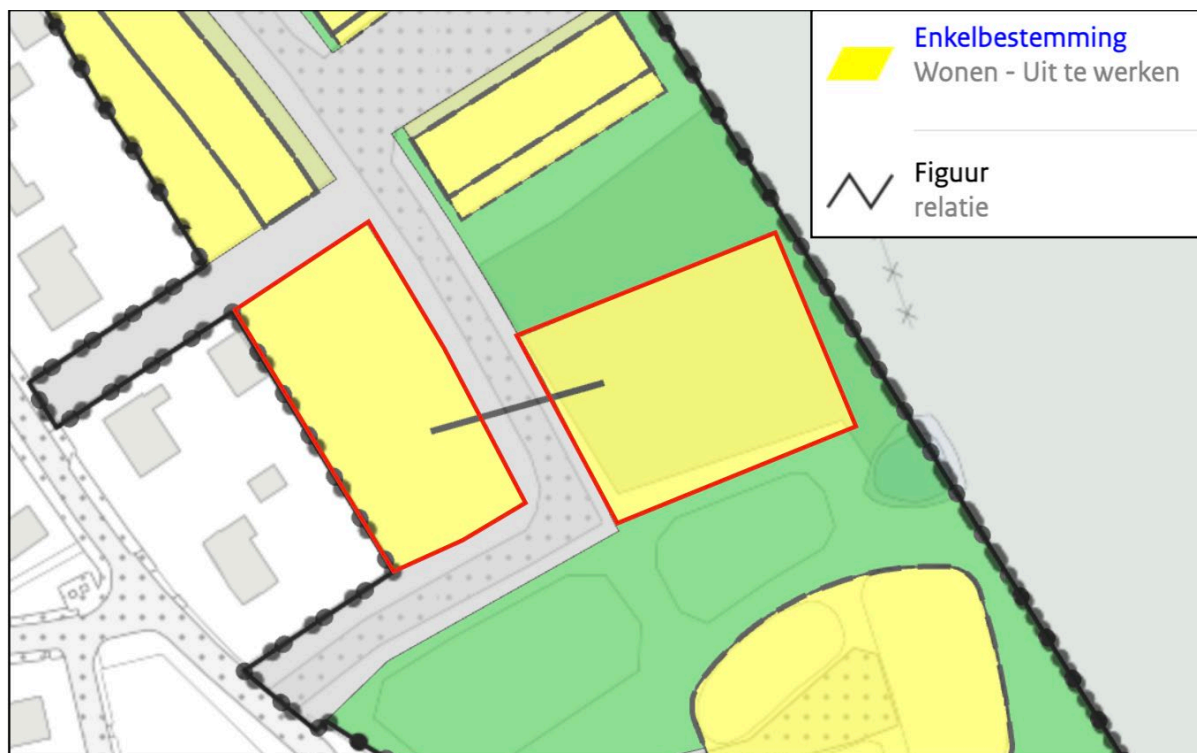
### 1.4 Huidig planologisch regime

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink”, vastgesteld op 20 mei 2021.

Op basis van het “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” kent het plangebied de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’. De twee delen van het plangebied zijn middels een figuur ‘relatie’ aan elkaar gekoppeld.

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Door middel van uitwerkingsregels is bepaald dat de bestemming onder voorwaarden nader kan worden uitgewerkt. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de uitwerkingsregels. Door middel van de figuur ‘relatie’ zijn de twee delen van het plangebied aan elkaar gekoppeld.

#### 1.4.3 Strijdigheid

Op dit moment is er sprake van een bouwverbod, inhoudende dat eerst een uitwerking van de bestemming dient plaats te vinden alvorens de gronden bebouwd mogen worden.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ uit het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink”, hierna aangeduid als ‘het moederplan’. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat voorliggend uitwerkingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden en uitwerkingsregels. Daarnaast wordt in voorliggende plantoelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 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 zuidoostzijde van de kern Nieuw Heeten, gemeente Raalte. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich de overige percelen van de nieuwbouwwijk Marissink. Aan de oostzijde zijn agrarische cultuurgronden aanwezig.

Het plangebied zelf is braakliggend. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied staat met rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)

## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

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

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding is beschreven is voorliggende ontwikkeling de tweede fase van de bouw van de wijk Marissink. Fase 1 bestaat uit 23 grondgebonden woningen. In fase 1 is ook openbaar groen voorzien evenals een waterberging en ontsluitingswegen.

Fase 2 bestaat uit 13 grondgebonden woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 2 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 7 rijwoningen (4 huur- en 3 koopwoningen). Deze woningen worden gesitueerd/ontsloten aan de ontsluitingsweg behorend bij fase 1. Voor parkeren wordt bij de vrijstaande en tweekappers op eigen terrein voorzien. Voor de rijwoningen wordt een 'parkeererf' aangelegd van 13 parkeerplaatsen.

In afbeelding 3.1 is de stedenbouwkundige opzet weergegeven van fase 2. Het plangebied is op deze afbeelding met rode omkadering weergegeven.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige opzet fase 2 Marissink (Bron: Gemeente Raalte)

### 3.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Algemeen

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

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

### 3.2.2 Parkeerbehoefte

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van 13 woningen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma zoals beschreven in de vorige subparagraaf. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' gelden voor deze fase de volgende parkeernormen:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	2,3 per woning waarvan 0,3 bezoekers	2	4,6
Koop, twee-onder-een-kap	Dorpen en buitengebied	2,2 per woning waarvan 0,3 bezoekers	4	8,8
Koop, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	2 per woning waarvan 0,3 bezoekers	3	6
Huur, vrije sector	Dorpen en buitengebied	2 per woning waarvan 0,3 bezoekers	4	8

Op basis van voorgaande uitgangspunten is er sprake van een parkeerbehoefte van 27,4 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen wordt voor parkeergelegenheid op eigen erf voorzien.

Ten aanzien van de rijwoningen geldt een totale parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien ter plaatse van het aan te leggen parkeerterrein (13 parkeerplaatsen) en parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg (4 parkeerplaatsen, zie afbeelding 3.1). Op het parkeerterrein en de parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg kan ook geparkeerd worden door bezoekers van de vrijstaande woningen en tweekappers.

### 3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

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

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

- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);

Het vorenstaande resulteert in de volgende verkeersbewegingen:

Functie	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	4	31,2
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	3	22,2
Huur, huis, vrije sector	7,4	4	29,6
<b>Totaal (afgerond)</b>			<b>99,4 (100)</b>

De totale verkeersgeneratie voor de beoogde 13 woningen komt neer op afgerond naar boven **100 verkeersbewegingen per weekdag**.

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

#### **3.3.4 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de 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 de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

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

#### 4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Verder wordt opgemerkt dat voorliggend plan een uitwerking vormt van, een deel van, het moederplan. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit uitwerkingsplan opgenomen ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.2.1 Algemeen

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).

#### 4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 13 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de Ladder ingegaan.

### Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

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

### Beschrijving behoefte aan voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in het bouwen van 13 woningen als tweede fase van de wijk Marissink in Nieuw Heeten. Voor de uitgebreide toetsing aan de behoefte van toevoeging van woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 en 4.3.4. Hieronder wordt kort ingegaan op de behoefte.

Uit inventarisatie van de totale plancapaciteit van de gemeente Raalte in het najaar van 2020 was de totale plancapaciteit van Raalte 774 woningen (waarvan 306 harde plancapaciteit). Tot en met 2030 is er een sterke behoefte om extra woningen te realiseren bovenop de bestaande plancapaciteit (9.000 tot 14.000 in de regio West-Overijssel). Tot en met 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit en het versneld doorontwikkelen van de zachte plancapaciteit. Voor de periode na 2025 wordt nu gestart met onderzoek naar het uitbreiden van de plancapaciteit binnen bestaande en nieuwe woningbouwlocaties om de extra woningen te kunnen realiseren.

Uit het Programma Wonen 2021-2025 blijkt dat uit het traject van de Omgevingsvisie een breed gedragen beeld naar voren komt dat de gemeente moet inzetten op starters én ouderen. Hierdoor ontstaat ook doorstroming die alle vragers op de markt ten goede komt. De ambitie is dat inwoners een geschikte koopwoning kunnen vinden binnen de gemeente. Om deze ambitie te kunnen bereiken wil de gemeente onder andere meer goedkope koopwoningen bouwen en de doorstroming verhogen door te zorgen voor een gevarieerd aanbod aan type woningen. Ook uit de Dorpsvisie Nieuw Heeten blijkt dat het streven is altijd voldoende (betaalbaar) aanbod is in Nieuw Heeten.

Voorliggend plan voorziet in het bouwen van 13 woningen van verschillende woningtypen. Vanuit kwantitatief oogpunt is het voornemens passend binnen de ambitie om extra plancapaciteit te realiseren. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt voorzien in verschillende woningtypen. Binnen het plangebied is volop ruimte voor het realiseren van starters- en seniorenwoningen. Daarnaast zorgt het realiseren van extra woningen voor doorstroming zodat de woningmarkt in het dorp Nieuw Heeten niet 'op slot raakt'.

Uit deze toetsing blijkt dat het voornemen in overeenstemming is met het genoemde beleid en voorziet in een actuele behoefte aan woningen.

### Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling bevindt zich in de wijk Marissink te Nieuw Heeten. Hiermee maakt het plangebied onderdeel uit van 'bestaand stedelijk gebied'.

In de kern Nieuw Heeten zijn reeds alle potentiële binnenstedelijke ontwikkellocaties ontwikkeld of in ontwikkeling, zoals ook reeds aangetoond in het moederplan. Er is hierdoor geen ruimte voor inbreiding. Om

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

#### 4.1.2.3 Conclusie toetsing aan de Ladder

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

#### 4.1.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Voorliggend plan voorziet in de uitwerking van fase 2 van de wijk Marissink. Hierbij worden 13 woningen gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het gestelde in de NOVI en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Overijssel (Actualisatie Omgevingsvisie 2022) en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel (Actualisatie Omgevingsverordening 2022).

### 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 toekomstvast 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 mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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



#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### *Of – generieke beleidskeuzes*

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

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

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

##### *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

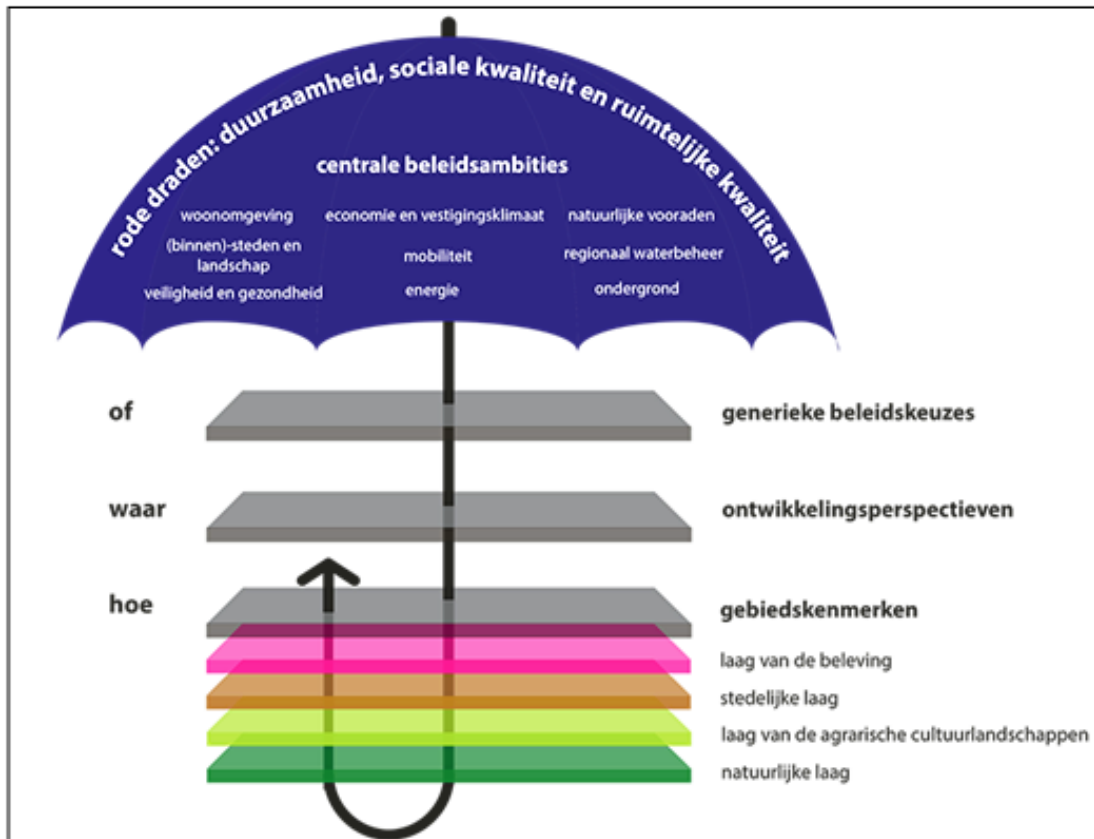
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

##### *Hoe - gebiedskenmerken*

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

##### Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- 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;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

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

### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft de tweede fase van een uitbreiding van de kern Nieuw Heeten. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Nieuw Heeten. Voorliggend uitwerkingsplan vormt de uitwerking van (een deel van) het moederplan. Hiermee is reeds de volledige ontwikkeling van de wijk Marissink getoetst. Binnen de kern Nieuw Heeten is geen ruimte om via inbreiding of meervoudig ruimtegebruik voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

### Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

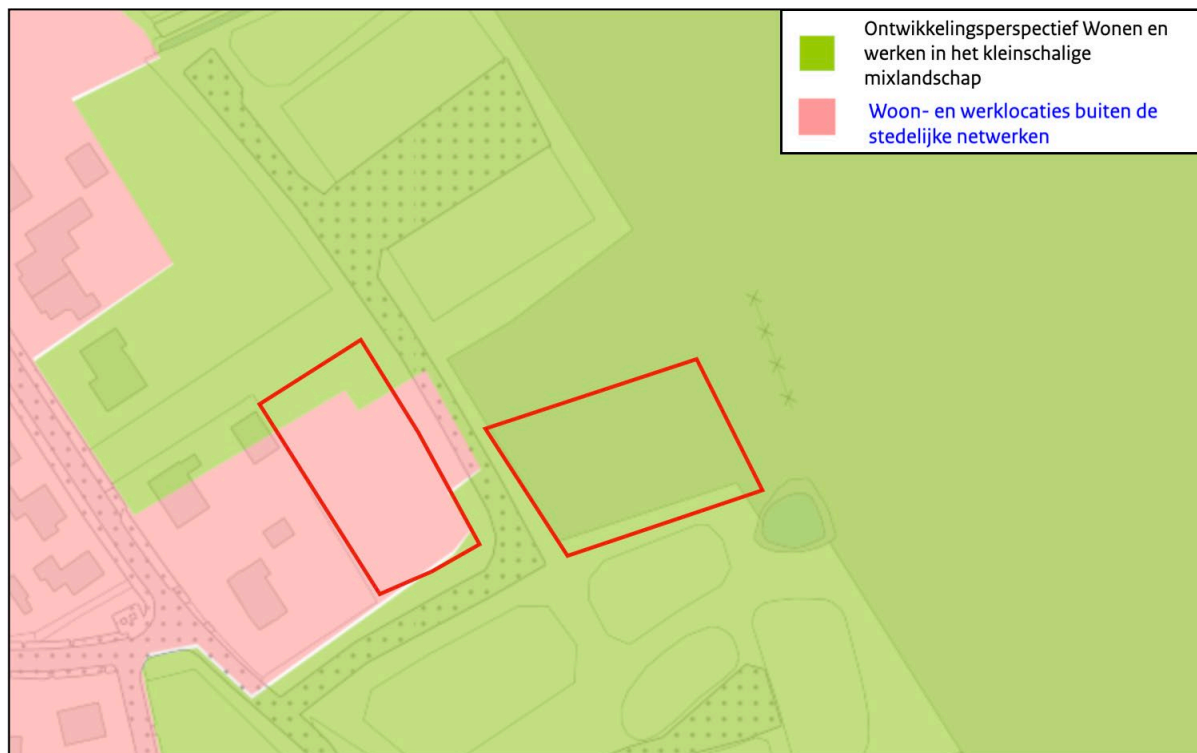
### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 13 woningen op basis van een uitwerkingsplicht van het moederplan ten zuidoosten van de kern Nieuw Heeten en past op basis van het gemeentelijk woonbeleid en de woonafspraken met de provincie Overijssel binnen de behoefte aan woningen in de kern Nieuw Heeten (zie paragraaf 4.3.2 van deze toelichting).

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

#### 4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

##### *'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'*

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

##### *'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'*

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

### *Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

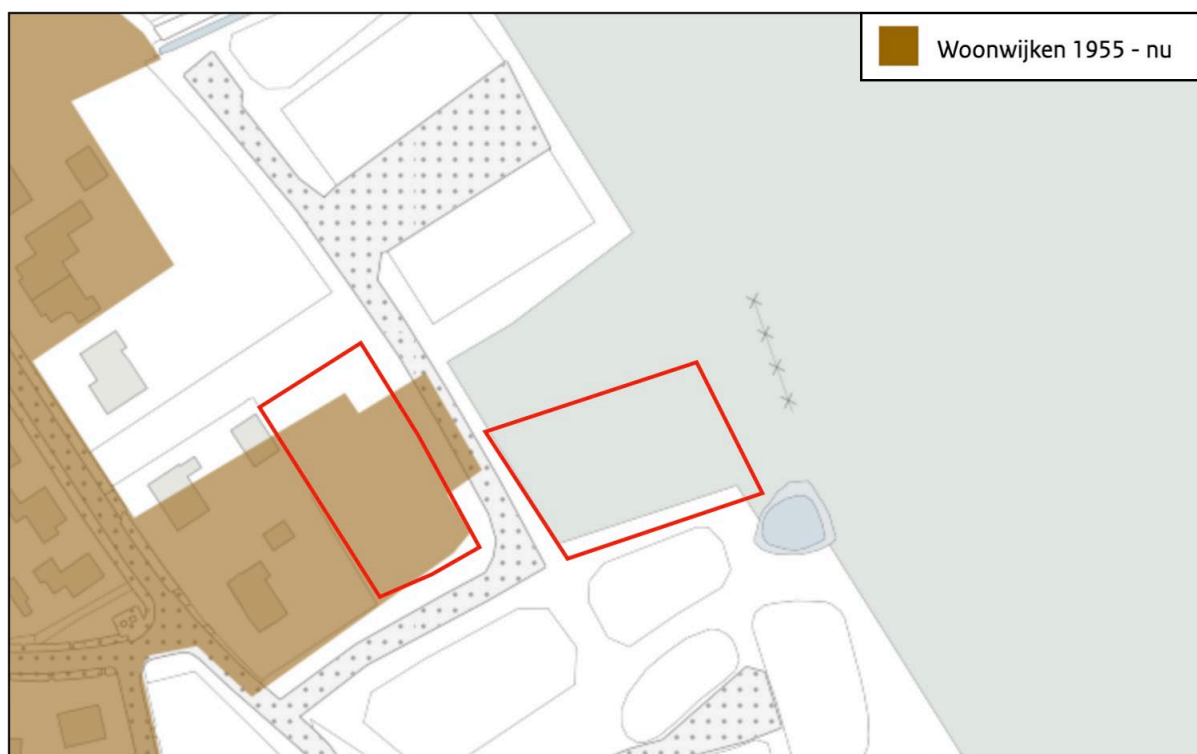
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Vanwege de ontwikkeling van de gronden voor woningbouw tijdens fase 1 van het bouwproces horen de gronden in het plangebied bij de bebouwde kom van Nieuw Heeten. Het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’ is dan ook van toepassing. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor omliggende (bedrijfs)functies. Daarnaast is de waterhuishouding in overeenstemming met het gewenste waterbeheer (hoofdstuk 6). Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’.

#### *4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Opgemerkt wordt dat voorliggende ontwikkeling de tweede fase vormt van de bouw van de wijk Marissink en dat bouwrijp werkzaamheden grotendeels zijn uitgevoerd (zie ook afbeelding 2.1). Gesteld wordt dat daarom de gebiedskenmerken voor de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch-cultuurlandschap in het plangebied niet meer aanwezig zijn. Hieronder wordt nader ingegaan op de stedelijke laag en laag van beleving.

#### 1. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” deels aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 – nu’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 De “Stedelijke laag” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

‘Woonwijken 1955 – nu’;

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

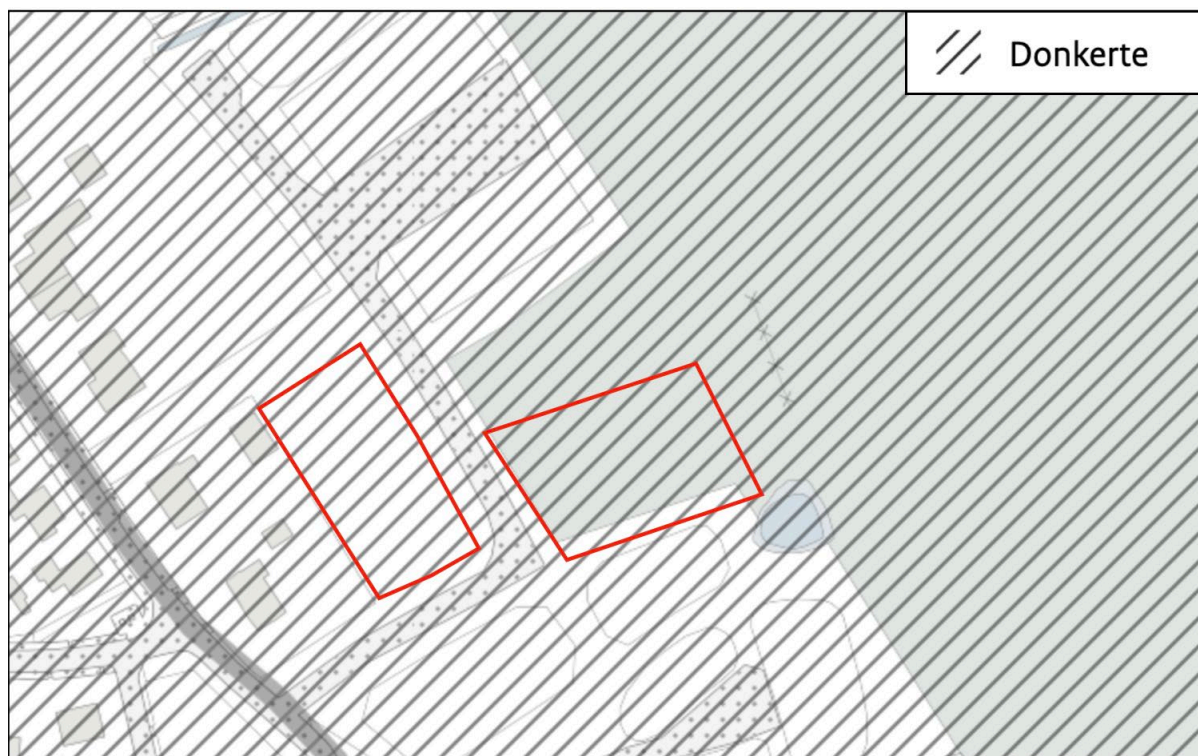
#### Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij het moederplan ("Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink"). Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouw massa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

#### 2. De "Laag van de beleving"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 De "Laag van beleving" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

'Donkerte'

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

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

#### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voor de hele kern Nieuw Heeten is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

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

##### *4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen*

#### **Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven**

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen.

Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

#### **Ontwikkelingsrichtingen**

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

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

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

In de kern Nieuw Heeten is geen ruimte voor inbreiding. De in dit uitwerkingsplan besloten ontwikkeling draagt bij aan de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de kern Nieuw Heeten: door het uitvoeren van de tweede fase van het bouwen van de wijk Marissink wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast voorziet het plan in het toevoegen van verschillende woningtypen waaronder ook betaalbare huurwoningen.

Gesteld wordt dat de in het voorliggende uitwerkingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'.

### 4.3.2 Programma Wonen 2021-2025 en regionale woonafspraken

#### 4.3.2.1 Algemeen

In het Programma Wonen geeft de gemeente aan hoe zij de komende jaren wil werken aan het wonen in de gemeente. De overkoepelende ambitie voor het programma Wonen is:

In onze gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige én nieuwe inwoners.

Deze ambitie wordt uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

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

Uit het traject van de Omgevingsvisie blijkt een breed gedragen beeld dat de gemeente moet inzetten op starters én ouderen. Hierdoor ontstaat ook doorstroming die alle vragers op de markt ten goede komt. De ambitie is dat inwoners een geschikte koopwoning kunnen vinden binnen de gemeente. Om deze ambitie te kunnen bereiken wil de gemeente onder andere meer goedkope koopwoningen bouwen en de doorstroming verhogen door te zorgen voor een gevarieerd aanbod aan type woningen.

#### 4.3.2.2 Woonafspraken provincie Overijssel

##### Regionale woningbouwprogrammering West-Overijssel

In januari 2016 zijn er woonafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. Afspraken in de vorm van regionale woningbouwprogrammering West-Overijssel (RWP) zijn over regionale woningbouwprogrammering zijn hier onderdeel van. In februari 2021 is het RWP geactualiseerd.

Uit inventarisatie van de totale plancapaciteit van de gemeente Raalte in het najaar van 2020 was de totale plancapaciteit van Raalte 774 woningen (waarvan 306 harde plancapaciteit). Voor de gehele regio West-Overijssel bedraagt de plancapaciteit circa 25.000 woningen, echter is er behoefte aan het toevoegen van zo'n 9.000 tot 14.000 woningen bovenop de plancapaciteit tot 2030. Tot en met 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit (10.292 woningen) en het versneld doorontwikkelen van de zachte



plancapaciteit (15.511 woningen). Dit wordt ondersteund door een versnellingsaanpak. Daarvoor zijn een aantal sleutelprojecten aangewezen. Voor de periode na 2025 wordt nu gestart met onderzoek naar het uitbreiden van de plancapaciteit binnen bestaande en nieuwe woningbouwlocaties om de extra 9.000 tot 14.000 woningen te kunnen realiseren.

### Woondeal 2022

In december 2022 is de Woondeal West-Overijssel vastgesteld. Met deze Woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. De Woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

In de regionale woonagenda West-Overijssel is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. De basisinspanning hiervan is 28.200 woningen, waarvoor de gemeente zorg dragen voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen). Gemeenten zorgen er tijdig voor dat 'zachte' woningbouwplannen worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024.

#### *4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Programma Wonen 2021-2025' en de regionale woonafspraken*

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in het uitvoeren van de tweede fase van de nieuwbouwwijk Marissink. Gelet op het RWP en de Woondeal 2022 past voorgenomen ontwikkeling binnen de regionale woonafspraken. Gelet op de verschillende typen woningen wordt gesteld dat het voornemen ook voldoet aan de kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het 'Programma Wonen 2021-2025' en de woonafspraken met de provincie Overijssel.

### **4.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'**

#### *4.3.3.1 Algemeen*

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

#### *4.3.3.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur*

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

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

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

Voorliggend plan is een uitwerking van fase 2 van het moederplan. Het woongebied is in de eerste fase van de ontwikkeling van Marissink groen ingericht met ruimte voor water. Hierdoor krijgt het woongebied een groen karakter en wordt de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied verzacht. Voorliggende ontwikkeling legt geen extra beslag op de ruimte dan in het moederplan is voorzien. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

#### 4.3.4 Dorpsvisie Nieuw Heeten

##### 4.3.4.1 Algemeen

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

De woningbehoefte in Nieuw Heeten wordt voor de periode tot 2025 geschat op 40 à 45 woningen. Het noordwestelijke deel van de locatie Marissink biedt ruimte voor de bouw van ruim twintig woningen, als wordt uitgegaan van typisch Nieuw Heetense tweekappers en enkele vrijstaande woningen. Ook biedt de locatie kansen voor starterswoningen, bijvoorbeeld in de vorm van een enkel (geleed) rijtje. Aandachtspunten zijn het behouden van het zicht op het landschap vanaf de Scholtensstraat en het inpassen - en daarmee herkenbaar houden - van de enk. Op het zuidoostelijke deel van deze locatie liggen kansen voor het ontwikkelen van een beperkt aantal woon-werk-percelen. Daarbij moet gedacht worden aan een woning met een afzonderlijk bedrijfsgebouw, bijvoorbeeld in de vorm van een schuur.

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

- Inbreiden gaat voor uitbreiden. Allereerst omdat het belangrijk is te voorkomen dat in het dorp 'rotte kiezen' ontstaan, doordat vrijkomende locaties niet kunnen worden ingevuld. Maar ook omdat zuinig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan.
- Er moeten de komende jaren betaalbare woningen worden gebouwd die geschikt zijn voor jongeren en ouderen. Met name voor deze groepen is het aanbod in Nieuw Heeten momenteel erg beperkt, wat leidt tot het wegtrekken van deze groepen. Locaties die kansen bieden voor dergelijke woningen worden met prioriteit ontwikkeld.
- Hoewel duidelijk is dat de vraag naar specifieke woningen voor jongeren en ouderen de komende jaren toe zal nemen is onmogelijk te becijferen hoe groot deze vraag exact zal zijn. Locaties die stapsgewijs kunnen worden ontwikkeld, en daarmee mogelijkheden bieden voor vraaggestuurd bouwen, hebben dan ook de voorkeur.
- Langs de route tussen het dorpshart en het toekomstige MFA is het gewenst dat op cruciale plekken enkele woningen worden gebouwd, met het oog op de sociale veiligheid. Het gaat daarbij zeker niet om grote aantallen. Uitgangspunt zou moeten zijn dat vanaf de route altijd een woning zichtbaar is. Tegelijkertijd moet ook altijd het achterliggende landschap beleefbaar blijven en moet de laanstructuur langs de Zwarteweg worden versterkt.
- Er moeten in Nieuw Heeten altijd bouwkvavels beschikbaar zijn. Dit maakt het mogelijk een continue bouwstroom te realiseren, wat kan voorkomen dat mensen wegtrekken uit het dorp omdat er geen geschikte woningen worden gebouwd.

##### 4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Dorpsvisie Nieuw Heeten'

In de kern Nieuw Heeten zijn reeds alle potentiële ontwikkellocaties ontwikkeld of in ontwikkeling. Hiermee is er geen ruimte (meer) voor inbreiding. Om ervoor te zorgen dat de kern Nieuw Heeten niet 'op slot' zal raken is het gewenst om de kern uit te breiden met nieuwe woningbouwkvavels. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een gefaseerde uitbreiding van het aantal woningen. Er worden 13 nieuwe grondgebonden

woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Binnen het plangebied is volop ruimte voor het realiseren van starters- en seniorenwoningen.

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

#### **4.3.5 Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink**

##### *4.3.5.1 Algemeen*

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink", vastgesteld op 20 mei 2021 door de gemeenteraad van Raalte. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Hierna wordt op de betreffende bestemming nader ingegaan.

##### *4.3.5.2 Bestemming Wonen – Uit te werken*

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en tuinen. Hieraan ondergeschikt zijn tevens onder andere parkeer- en groenvoorzieningen bestemd.

In de uitwerkingsregels staat het volgende opgenomen:

*Burgemeester en wethouders werken de omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:*

- a. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen bedraagt niet meer dan 13;*
- b. uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen en/of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;*
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in artikel 13.2 en 13.3 van dit bestemmingsplan;*
- d. de actuele woningbehoefte door middel van actueel onderzoek naar de woningbouwbehoefte en een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond.*

##### *4.3.5.3 Toetsing aan de uitwerkingsregels*

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de bouw van 13 grondgebonden woningen. De woningtypen zijn uitsluitend vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwde woningen. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie paragraaf 3.2.2) en het voornemen is getoetst aan de actuele woningbehoefte (zie paragraaf 4.3.2) en de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2). Uit de toetsing van bovenstaande plannen blijkt dat het voornemen niet in strijd is met het genoemde beleid.

Geconcludeerd wordt dat het in dit uitwerkingsplan opgenomen voornemen in overeenstemming is met de uitwerkingsregels van "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink".

#### **4.3.6 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Beoordeling

##### 5.1.2.1 Railverkeerslawaai

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

##### 5.1.2.2 Industrielawaai

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

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Als onderdeel van het moederplan is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten.

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

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

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

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

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Kruse Groep heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd als onderdeel van het moederplan. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen die van toepassing zijn op het huidige plangebied. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Situatie plangebied

De Scholtensstraat is ten westen van de locatie gelegen. Ten zuiden van de locatie bevindt zich de Oude Holterweg. De aanleiding van het vooronderzoek is de geplande woningbouwlocatie Marissink.

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

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

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

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

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

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

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

Ter plaatse van de twee verdachte deellocaties is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het asbestonderzoek blijkt dat de puinhoudende grond ter plaatse van de twee verdachte deellocaties niet asbesthoudend is. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

### 5.2.5 Conclusie

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

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 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 luchtverontreiniging 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 5.3.1.2 Advieswaarden WHO

De WHO hanteert advieswaarden voor fijn- en stikstof. Deze waarden zijn niet verankerd in de Wet luchtkwaliteit, echter pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit het perspectief van gezondheid worden gesproken over acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat. De WHO hanteert de volgende advieswaarden (jaargemiddelden):

- Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>): 10 µg/m<sup>3</sup>;
- Fijnstof (PM<sub>10</sub>): 15 µg/m<sup>3</sup>;
- Ultrafijnstof (PM<sub>2,5</sub>): 5 µg/m<sup>3</sup>.

### 5.3.1.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

## 5.3.2 Situatie plangebied

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Gekozen is om af te ronden op één decimaal.

Stof	Waarde in 2020	Grenswaarde	WHO advieswaarde
NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	10,0 – 10,2	40	10
PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	14,2 – 14,3	40	15
PM <sub>2,5</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	7,7	25	5

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) ruim wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>2,5</sub> wordt niet voldaan aan de WHO advieswaarden. Gelet op de afstand tot rijks- en provinciale wegen en veehouderijen (zie ook paragraaf 5.6) wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is de in dit uitwerkingsplan opgenomen ontwikkeling, gelet op de genoemde categorieën, 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtverontreiniging.

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

## 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

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

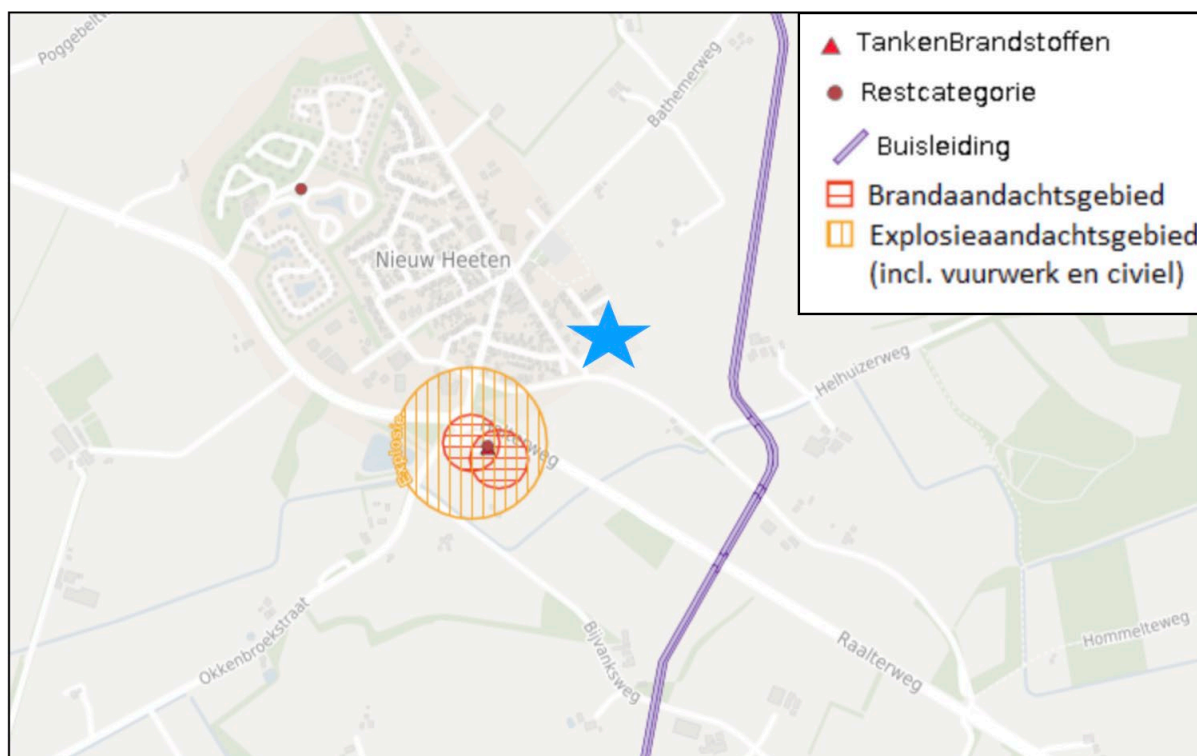
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

## **5.4.2 Situatie in en bij het plangebied**

### *5.4.2.1 Ligging 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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en de directe omgeving weergegeven.





Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

#### 5.4.2.2 Inventarisatie

##### LPG-tankstation

Nabij het plangebied, ter plaatse van het tankstation aan de overzijde van de provinciale weg is een LPG vulpunt, reservoir en afleverinstallatie aanwezig. De afstand tot grens invloedsgebied verantwoordingsrisico is ten hoogste 150 meter. De afstand van de plaatsgebonden risicocontour bedraagt ten hoogste 35 meter. Het plangebied ligt op circa 290 meter, een nadere verantwoording van de groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

##### Sallandshoeve

Op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied is vakantiepark Sallandshoeve aanwezig. Binnen het vakantiepark is een opslag voor chloorbleekloog (1100 kg) en zoutzuur (75 kg). Het groepsrisicoaandachtsgebied beperkt zich tot de inrichtingsgrens en vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### Gasleidingen

Ten oosten van het plangebied liggen buisleidingen van de Nederlandse Gasunie. Het gaat hierbij om buisleidingen A-523 en A-529. Deze buisleidingen hebben een diameter van respectievelijk 48,03 en 47,99 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Hiervoor gelden groepsrisico-aandachtsgebieden van 540 meter. Het plangebied is gelegen op circa 235 meter van de buisleidingen.

In het kader van externe veiligheid is een CAROLA-berekening uitgevoerd. De CAROLA-berekening ten behoeve van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde ( $GR < 0,1$ ). Met andere woorden: de uitvoering van het plan is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar. Hiermee is voldaan aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. De CAROLA-berekening is toegevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier

kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in de wijk Marissink. Er is geen sprake van functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Daarom is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonpercelen aanwezig, deze hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarnaast ligt ten noordwesten van het plangebied een perceel met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van dit perceel zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen functies die worden geschaard onder milieucategorieën 1 en 2 en deze zijn over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar naast woonbebouwing. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’, 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en het plangebied bedraagt circa 130 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Verder is ten zuidwesten aan de provinciale weg een benzineservicestation met LPG (< 1.000 m<sup>3</sup>/jr) aanwezig (milieucategorie 3.1). Hiervoor geldt een grootse richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Het plangebied ligt op ruim 290 meter afstand van het benzineservicestation. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

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

Voor veehouderijen geldt een hoogste milieucategorie van 4.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid (geur buiten beschouwing latend). Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijfspercelen aanwezig. Zoals aangegeven wordt in paragraaf 5.6 nader ingegaan op het aspect geur.

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

#### 5.5.4 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

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

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

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

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

### Activiteitenbesluit

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

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Als onderdeel van het moederplan is er een quickscan en een nader onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 5 en 6 van deze toelichting.

#### *Quickscan agrarisch geur*

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

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

#### *Agrarisch geur; Achtergrondbelasting*

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

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

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.7 Ecologie

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

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### *5.7.1.1 Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Sallandse Heuvelrug' is gelegen op circa 875 meter afstand van het plangebied. Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn door BIZ.nu twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het

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

#### 5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het plangebied ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde gronden aangemerkt als NNN zijn gelegen op minimaal 590 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tot het gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht. Een verdere toetsing aan het NNN is niet aan de orde.

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### 5.7.2.1 *Algemeen*

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

In het voorliggend geval is als onderdeel van het moederplan door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is 3 jaar geleden uitgevoerd. De resultaten kunnen evenwel als bruikbaar worden beschouwd, omdat de in het plangebied gelegen gronden sindsdien braak liggen en er daardoor geen sprake is van aanwezige natuurlijke waarden. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting.

#### 5.7.2.2 *Situatie plangebied*

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

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

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

### 5.7.3 Conclusie

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

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in bestemmingsplannen. Voor het moederplan "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink" is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is een noodzaak tot nader archeologisch onderzoek gekomen. Hieronder staat beknopt de conclusie uit het nader onderzoek:

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

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

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

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

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

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

### 5.9.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 875 meter van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 5.7.1.1 en Bijlage 7 (stikstofberekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

In het kader van het moederplan ("Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink") is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat het bestemmingsplan waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, geen belangrijke nadelige milieugevolgen met zich mee brengt.

### 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 uitwerkingsplan.



## 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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

#### 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 algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

### 6.1.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegenaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

## 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “normale procedure”. Het resultaat van de watertoets staat in Bijlage 9. Na aanleiding van het resultaat is contact gezocht met het waterschap. Na overleg inzake de waterhuishouding is de standaard waterparagraaf aangevuld. Het waterschap heeft de waterparagraaf beoordeeld en positief advies gegeven.

### 6.2.2.1 Standaard waterparagraaf

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied zijn er geen watergangen aanwezig. Een deel van het plangebied grenst aan een wadi. Binnen het plangebied liggen ook geen beschermingszones van (hoofd) watergangen van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

#### *Grondwater*

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daar waar nodig zijn lager gelegen delen binnen het plangebied opgehoogd om voor voldoende ontwateringsdiepte te zorgen. Zodoende ligt de grondwaterstand diep genoeg voor de bebouwing.

#### *Riolering*

Vuilwater wordt apart ingezameld en afgevoerd met een openbaar vuilwaterriool. De ontwikkeling gaat uit van 13 huishoudens. Op basis van 2 personen per huishouden is de afvalwaterproductie circa 0,31 m<sup>3</sup>/uur. Door de relatief lagere ligging zal het westelijke deel van het plangebied aangesloten moeten worden op de drukriolering. De hoeveelheid afvalwater is relatief gering en heeft geen noemenswaardige effecten op het bestaande rioolstelsel en de zuiveringstechnische werken van het waterschap.

#### *Hemelwater*

Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden door het hemelwater in de (goed) waterdoorlatende bodem te infiltreren. Op eigen terrein (particulieren) wordt dat gedaan met infiltratievoorzieningen die een inhoud hebben van minimaal 20 mm ten opzicht van afstromend oppervlak. Bij extreme neerslagsituaties wordt overtollig hemelwater afgevoerd naar de wadi ten zuiden van het plangebied. Hier wordt in de volgende subparagraaf nader op ingegaan.

#### *Extreme neerslagsituaties*

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

#### *Overstromingsrisico's*

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

### 6.2.2.2 Verschillen met uitgangspunten moederplan

Als onderdeel van het moederplan is het waterschap Drents Overijsselse Delta ingelicht en is de watertoets ingevuld. Het waterschap heeft gevraagd de verschillen inzichtelijk te maken tussen de uitgangspunten voor Marissink fase 2 uit het moederplan en de uitgangspunten uit voorliggend uitwerkingsplan. Hier wordt nader op ingegaan.

In vergelijking met het moederplan is er een toename in verharding. Het betreft het bouwen van drie rijwoningen in plaats van twee twee-onder-één-kapwoningen (circa 150 m<sup>2</sup> extra) en het aanleggen van vijf extra parkeerplaatsen (circa 50 m<sup>2</sup> extra). Dit resulteert in toename van ongeveer 200 m<sup>2</sup> aan verharding.

Bij een toename van verhard oppervlak moet aangetoond worden dat in extreme neerslagsituaties het overtollig hemelwater goed kan worden afgevoerd. De gemeente Raalte heeft hiervoor een bergingsberekening opgesteld, deze staat in onderstaande afbeelding weergegeven. In de berekening is zowel fase 1 als fase 2 van Marissink meegenomen. Fase 2 is hier bijgewerkt volgens de actuele uitgangspunten. Voor Marissink fase 2 wordt overtollig hemelwater afgevoerd op Wadi Zuid.

Afstromende oppervlaktes en benodigde berging	90mm in één uur		110mm in 48 uur	
<b>Afstromend op wadi Noord</b>		berging en/of infiltratie eigen terrein	Berging + infiltratie in wadi	
Panden	1174 m2	23,48 m3	82,18 m3	105,66 m3
Openbare ruimte	1125 m2		101,25 m3	123,75 m3
woonerf excl. panden (50% afstroming)	1890 m2		66,15 m3	85,05 m3
onverhard	240 m2	4,8 m3	16,8 m3	21,6 m3
<b>TOTAAL</b>			<b>266,38 m3</b>	<b>336,06 m3</b>
<b>Afstromend op wadi Zuid</b>				
Panden	2095 m2	41,9 m3	146,65 m3	188,55 m3
Openbare ruimte	2065 m2		185,85 m3	227,15 m3
woonerf excl. panden	3754 m2		131,39 m3	168,93 m3
Onverhard	7215 m2	144,3 m3	505,05 m3	649,35 m3
<b>TOTAAL</b>			<b>968,94 m3</b>	<b>1233,98 m3</b>
<b>Berging in wadi's</b>				
<b>Wadi Noord</b>				
Oppervlak	423 m2			
berging	169,2 m3			
infiltratie (4 uur lang, k=1,5m/dag)	105,75 m3	Gemeentelijke bui (90mm in één uur)		
infiltratie (tot aan de grondwaterstand)	211,5 m3	Waterschapsbui (110mm in 48 uur)		
<b>Wadi Zuid</b>				
Oppervlak	1780 m2			
berging	534 m3			
infiltratie (4 uur lang, k=1,5m/dag)	445 m3	Gemeentelijke bui (90mm in één uur)		
infiltratie (tot aan de grondwaterstand)	890 m3	Waterschapsbui (110mm in 48 uur)		
<b>Toetsing</b>	<b>berging + infiltratie</b>	<b>totale afstromende neerslag</b>	<b>overschot berging</b>	
Gemeentelijke bui (90mm in één uur)	1253,95 m3	1235,32 m3	18,63 m3	
Waterschapsbui (110mm in 48 uur)	1804,7 m3	1570,04 m3	234,66 m3	

Afbeelding 6.1 Bergingsberekening Marissink fase 1 en 2 (Bron: Gemeente Raalte)

Bij bovenstaande berekening is uitgegaan van twee situaties: 90 millimeter in één uur (uitgangspunt gemeente Raalte) en 110 millimeter in 48 uur (uitgangspunt waterschap Drents Overijsselse Delta). Uit de bergingsberekening komt naar voren dat in een situatie van 90 millimeter in één uur de wadi's een capaciteitsoverschot hebben van 18,63 m<sup>3</sup>. In een situatie van 110 millimeter in 48 uur bedraagt dit capaciteitsoverschot 234,66 m<sup>3</sup>.

Uit bovenstaande berekening blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan een goede waterhuishouding in situaties van extreme neerslag.

## 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 aanduidingsregels 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.

#### **Groen (Artikel 3)**

Om aan te sluiten op het moederplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” zijn de gronden tussen de Marissinkhof en de rijwoningen voorzien van de bestemming ‘Groen’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting met daaraan onder meer ondergeschikt nutsvoorzieningen en verhardingen.

Voor alle bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink”.

#### **Tuin (Artikel 4)**

Om aan te sluiten op het moederplan zijn de gronden aan de naar de weg gekeerde zijde van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woning voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daar bij behorende verhardingen, erven en terreinen.

Voor alle bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink".

#### **Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)**

In aansluiting op het moederplan zijn de gronden ter plaatse van het parkeerterrein voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woonstraten, pleinen en voet- en rijwielpaden met de daar bij behorende erven en terreinen.

Voor alle bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink".

#### **Wonen (Artikel 6)**

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

Voor alle bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink".

## 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 voorliggend geval is de gemeente Raalte zelf de initiatiefnemer. Voor dit uitwerkingsplan en bouwproject is een grondcomplex ingesteld met bijbehorende grondexploitatie. De grondexploitatie is opgenomen in Bijlage 10. Hierin is de verantwoording van de kosten en opbrengsten opgenomen. De exploitatie is sluitend. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig. 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 uitwerkingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend uitwerkingsplan betreft fase 2 van de wijk Marissink in Nieuw Heeten. Voor de wijk als geheel is reeds het “Bestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is besproken met de provincie Overijssel en de provincie heeft aangegeven in te stemmen met het plan. In het moederplan is voor de ontwikkeling van fase 2 een uitwerkingsverplichting opgenomen. Deze wordt met dit plan uitgewerkt. Gesteld wordt dat verder overleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk is.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is voor vooroverleg aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Met het waterschap is overleg gevoerd inzake waterhuishouding. Het waterschap heeft positief advies uitgebracht.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 1 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 2**      **Vooronderzoek bodem**

**Bijlage 3      Asbestonderzoek bodem**

**Bijlage 4      Kwantitatieve risicoanalyse**

**Bijlage 5      Quickscan agrarisch geur**

**Bijlage 6      Geuronderzoek achtergrondgeurbelasting**



**Bijlage 7      Stikstofberekening**

**Bijlage 8      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 9      Resultaat watertoets**

**Bijlage 10    Grondexploitatie**