



TAM-Omgevingsplan 13

De Veldegge Noord

Motivering
Gemeente Raalte



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	31
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	37
4.1	Milieueffectrapportage	37
4.2	Bodem	39
4.3	Geluid	42
4.4	Luchtkwaliteit	48
4.5	Geur	49
4.6	Spuitzonering	53
4.7	Ontploffbare oorlogsresten	54
4.8	Kabels en leidingen	54
4.9	Omgevingsveiligheid	54
4.10	Veiligheid	56
4.11	Gezondheid	57
4.12	Water	58
4.13	Klimaatadaptatie	62
4.14	Duurzaamheid	65
4.15	Natuur	65
4.16	Archeologie	71
4.17	Cultuurhistorie	74
4.18	Mobiliteit en parkeren	75
4.19	Ladder voor duurzame verstedelijking	77
4.20	Omgevingskwaliteit	78

5	Juridische toelichting	80
5.1	Inleiding	80
5.2	Algemene methodiek	80
5.3	Specifieke regeling dit omgevingsplan	81
6	Uitvoerbaarheid	82
6.1	Economische uitvoerbaarheid	82
6.2	Participatie en overleg	82

Bijlagen

Bijlage 1:	stedenbouwkundig plan
Bijlage 2:	mer-beoordeling
Bijlage 3:	bodemonderzoek
Bijlage 4:	quick scan natuur
Bijlage 5:	nader natuuronderzoek
Bijlage 6:	nader natuuronderzoek steenuil
Bijlage 7:	mitigatieplan
Bijlage 8:	akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 9:	quick scan milieubelastende activiteiten
Bijlage 10:	onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 11:	archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 12:	archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 13:	archeologische opgraving
Bijlage 14:	waterhuishoudkundig plan
Bijlage 15:	verkeersonderzoek
Bijlage 16:	toets ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 17:	geuronderzoek
Bijlage 18:	akoestische toetsing stedenbouwkundig plan geluidcontouren N332
Bijlage 19:	financiële verkenning GREX
Bijlage 20:	besluit hogere waarde geluid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

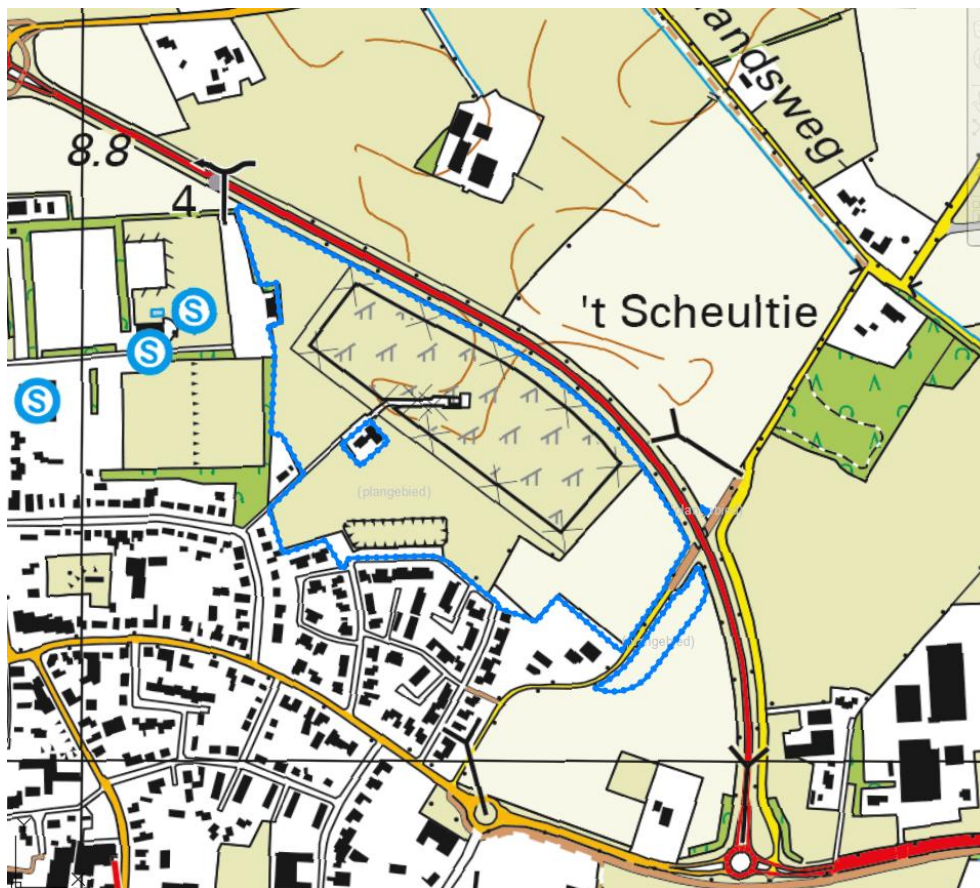
Er is een plan gemaakt om de Veldegge Noord, gelegen naast de wijk Veldegge in Heeten, gemeente Raalte, te ontwikkelen met maximaal 90 woningen. De locatie is hiervoor geschikt en het plan geeft invulling aan de woningbehoefte die er in de gemeente en regio bestaat. In Heeten is veel behoefte naar woningen. Een bewonersbijeenkomst in 2024 gaf veel inzicht in de wensen van de inwoners. Rijwoningen voor starters, levensloopbestendig voor senioren en twee-onder-een-kap woningen voor gezinnen kregen de meeste stemmen. Daarnaast is er ook behoefte aan vrijstaande woningen en betaalbare woningen. De ontwikkeling past echter niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijk omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een wijzigingsbesluit omgevingsplan. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt direct ten noorden van de wijk Veldegge in Heeten, (globaal) begrensd door de Holterweg, de Veldeggerweg en de Johannalaan.



Projectlocatie, globaal weergegeven



Precieze begrenzing besluitgebied weergegeven met het blauwe kader

1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische, als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De locatie grenst aan het dorp Heeten in de gemeente Raalte, dat een hoofdzakelijk agrarisch verleden kent. De gemeente Raalte ligt in een uitgestrekt, laaggelegen dekzandlandschap, in het plangebied gaat het om de Heetener Enk. Nadat in de Vroege Middeleeuwen het grootste deel van de dekzandrug van de Heetener Enk in cultuur genomen was, werd vanaf de 12e eeuw begonnen met de ontginning van het jonge dekzandlandschap. Uit opgravingen zijn overblijfselen van ijzerovens uit de Romeinse tijd gevonden. Heeten vormde tussen 350 en 450 na Christus een belangrijke Germaanse nederzetting, waar ijzer gemaakt werd. Het plangebied was lange tijd agrarisch weide en akkerbouwgebied. De enige bebouwing betrof het boerenbedrijf Johannalaan 39, gelegen noordwestelijk binnen de planlocatie. De eerste bebouwing zou reeds van rond 1700 dateren en het boerenbedrijf is rond 1850 gestart. In de jaren '50-'70 zijn met name uitbreidingen van het boerenbedrijf gerealiseerd, onder meer betreffende vervangende nieuwbouw.



Het plangebied op bonnekaarten uit 1891

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

In de omgeving liggen woonwijken, sportvelden en agrarische gronden. In de nabijheid liggen natuurgebieden Boetelerveld en Sallandse Heuvelrug. Ten noorden ligt zonnepark Endona en het plangebied grenst van het noordoosten tot het zuidoosten aan de provinciale weg N332, in het zuidwesten grenst het aan het plangebied en aan een woonwijk (Veldegge) en in het zuiden aan een woning en aan een agrarisch perceel. Het plangebied bestaat uit open grasland, weide, een wadi, een houtwal, agrarisch perceel met radijs en enkele bomen, evenals voornoemde boerderij, die overigens behouden blijft.



Aanzicht zuidwestelijke hoek van het plangebied;



Aanzicht westelijke zijde van het plangebied;



Aanzicht aanwezige weide in het noordwesten van het plangebied;



Aanzicht aanwezige greppel in het westen van het plangebied;



Aanzicht boerderij;



Aanzicht wadi;



Aanzicht schapenweide;



*Aanzicht studiegebied 1 vanuit oostelijke
hoek;*



Aanzicht oostzijde plangebied;



*Aanzicht aanwezige bomen, houtwal en
agraris ch perceel in het plangebied.*



Aanzicht westelijk gelegen agraris ch perceel;



Aanzicht bomenrij langs de Veldeggerweg;

2.1.3 Huidige planologisch-juridische status

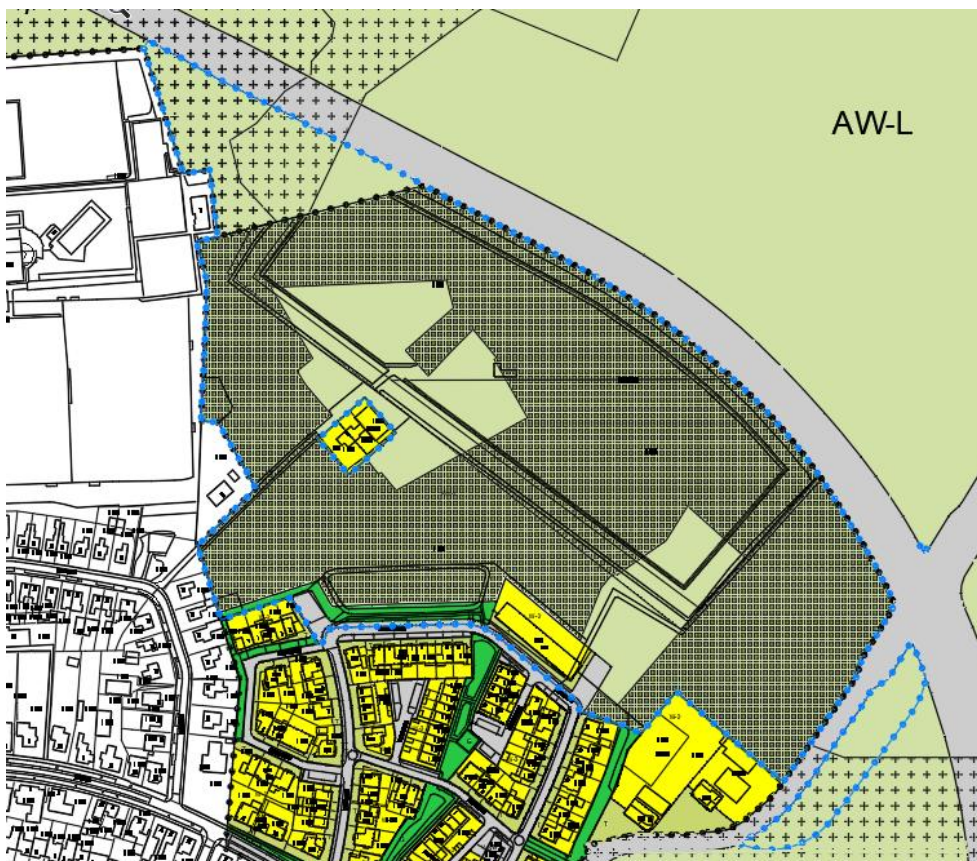
2.1.3.1 Ter plaatse geldt primair momenteel het tijdelijk omgevingsplan:

- Heeten, De Veldegge, vastgesteld op 12 maart 2020;
- Buitengebied, vastgesteld op 8 juni 2012;
- Buitengebied Raalte, correctieve herziening, vastgesteld op 30 mei 2013;
- Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening, vastgesteld op 19 februari 2015;
- Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020, vastgesteld op 10 september 2020;
- Parapluplan erfwindmolens, vastgesteld op 30 mei 2025;
- Paraplubestemmings Parkeren, vastgesteld op 27 september 2018.

De plannen voor het buitengebied zijn op 2 juni 2021 geconsolideerd in het bestemmingplan Buitengebied Raalte geconsolideerd.

Heeten, De Veldegge

Het tijdelijk omgevingsplan Heeten, De Veldegge geldt ter plaatse van het grootste deel van het besluitgebied, met uitzondering van het deel ten oosten van de Veldeggeweg. Er is een bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.



Uitsnede geldend omgevingsplan en ligging besluitgebied (blauw kader)

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het besluitgebied bestemd voor:

- agrarische doeleinden welke zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde een: glastuinbouwbedrijf, een

- champignonkwekerij, een gebruiksgeschiedte paardenhouderij, een productiege-richte paardenhouderij, een viskwekerij of een wormenkwekerij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepanelen-park' een veld met zonnepanelen omgeven door een wal;
- behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzienin-gen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzie-ningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeven van het tijdelijk bergen van water.

Het realiseren van woningen past niet binnen deze bestemming. Met de dubbelbe-stemming Archeologie wordt beoogd eventueel aanwezige archeologische relictten te beschermen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' geldt ter plaatse van het deel van het besluitgebied ten oosten van de Veldeggeweg. Er is een bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschapswaarden](#)' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het besluitgebied bestemd voor:

- een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, ge-richt op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewas-sen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende pro-ductietakken:
 - akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
 - grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nage-noeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
 - sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
 - fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van dag-licht.
- behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsi-lo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paar-denbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet-

en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

Deze gronden zijn toegevoegd aan het besluitgebied in verband met een regeling voor spuitzonering. Zie hiervoor paragraaf 4.6. Met de dubbelbestemming Archeologie wordt beoogd eventueel aanwezige archeologische relictten te beschermen. Zie hiervoor paragraaf 4.16.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Er geldt ook een Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 2018-09-27), waarmee in essentie wordt geregeld dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte. Zie hiervoor navolgende paragraaf.

Buitengebied Raalte, Parapluplan erfwindmolens

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Parapluplan erfwindmolens' maakt onder voorwaarden de realisatie van erfwindmolens met een tiphoogte van 40 m mogelijk. Het voorliggende plan ziet niet op de realisatie van erfwindmolens en dit bestemmingsplan is hiervoor daarom niet relevant.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het voornemen is om ter plaatse van het besluitgebied een woonwijk te realiseren met maximaal 90 woningen. Dit is uitgewerkt in een in een stedenbouwkundig plan¹. Met de verkaveling wordt aangesloten bij de bestaande wijk Veldegge. Op diverse plaatsen komen groenvoorzieningen, o, a bomen alsook water (partijen). Op de volgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven.

¹ SAB (2025) Heeten, De Veldegge Noord, Stedenbouwkundig plan. Projectnummer: 220357. 16 juli 2025



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: SAB)

De ambitie is om een prettige, klimaatadaptieve woonomgeving te realiseren met een gevarieerd woningaanbod, dat aansluit bij de behoefte in Heeten. In het stedenbouwkundig plan staat een goede aansluiting op de Veldegge centraal. Dit kan door de ontsluiting als een doorgaande lus aan te sluiten op de Sinterstraat en de Meilerstraat.

Zo komen er een aantal woonvelden, die flexibel ingevuld kunnen worden en het karakter van “dorps wonen” krijgen. Daarbij komt er tussen de Veldegge en Veldegge Noord een centrale groen- en wadizone te liggen, die in hoge mate bijdraagt aan het groene karakter en een klimaatadaptieve woonbuurt. Ook de noord-zuid wadi in de bestaande Veldegge zet het plan door in de Veldegge Noord. Oostelijk daarvan worden een aantal markante bestaande bomen ingepast. Ook de ontsluitingswegen krijgen een begeleidende groenstructuur om het groene karakter verder te versterken.

Aan de flanken voorziet het plan in enkele erven als overgang naar het buitengebied. Aan de westzijde zijn deze erven ontsloten vanaf de Johannalaan en sluiten deze aan bij de bestaande erven aan weerszijden van deze route. De erven krijgen een meer landelijke uitstraling, waarbij de bebouwing compact rondom een centrale ruimte is gesitueerd en het gehele erf omgeven wordt door een landschappelijke haag.

Aan de oostzijde ligt eveneens een landschappelijk erf tussen het zonnepark en de Veldegge. Dit erf vormt de overgang van de dorpse woonbuurt naar het buitengebied. Het erf wordt ontsloten vanaf de Veldegge Noord, zodat de Veldegge met karakteristieke eikenlaan intact blijft.

Tot slot zorgt het plan voor een goede aanhechting van de nieuwe woonbuurt op de omgeving voor langzaam verkeer. Zo voorziet het plan in een fiets- en wandelverbinding naar het sportpark langs het nieuwe erf aan de Johannalaan. Aan de oostzijde wordt voorzien een verbinding voor langzaam verkeer richting het fiets-tunneltje aan de Veldeggerweg. Ook is de bestaande speelplek aan de Johanna-laan straks eenvoudig bereikbaar vanuit de nieuwe woonbuurt.

In de nieuwe woonbuurt staan dorps wonen en erfwonen centraal. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een dorpse en groene woonomgeving, die zorgvuldig aansluit op de bestaande structuur van Veldegge en het omliggende landschap. Er is ruimte voor circa 90 woningen in verschillende typologieën. De hoofdontsluiting slingert als een lus door het plangebied, sluit aan op de bestaande infrastructuur en volgt deels de contouren van een groenzone met wadi's. Langs de centrale groenzone zijn verschillende woonvelden gepositioneerd.

Het grootste woonveld kent een intern parkeerhof, waardoor een goed deel van het parkeren aan het zicht wordt onttrokken. Woningen zijn hier direct aan de wadizone gesitueerd. Ten oosten hiervan bevinden zich de rug-aan-rugwoningen welke zowel naar de wadi als de bestaande, markante bomen een voorgevel kennen. Een parkeerkoffer voorziet parkeergelegenheid nabij de rijwoningen en rug-aan-rugwoningen. Aansluitend op de Meilerstraat is het beeld van twee-onder-één kap woningen doorgezet met aan de achterzijde een wadizone ten behoeve van de waterhuishouding. Deze sluit aan op de bestaande wadi. De typologie wordt doorgetrokken richting de Veldeggerweg met een lossere bebouwing van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Deze losse opzet markeert de overgang naar het omliggende landschap.

Ten noorden daarvan ligt bebouwing compact geclusterd rond een gezamenlijk erf. Dit erf wordt omgeven door een landschappelijke struweelhaag en houdt afstand tot de Veldeggerweg om de bestaande bomen in te passen.

Aan de westzijde wordt een tweede erf ontsloten vanaf de Johannalaan. Ook hier is de erfopzet compact met geclusterd parkeren op de flank van het erf. Ook dit erf is omsloten door een landschappelijke haag.

Programma

Het plan bestaat uit een mix van sociale, betaalbare en dure woningen, volgens navolgende verdeling:

Woningtype	Aantal
Duur, vrijstaand	8
Duur, tweekapper	16
Betaalbaar, tweekapper	4
Betaalbaar, rijwoning	28
Sociaal, rijwoning	24
Betaalbaar, rug-aan-rugwoning	10
Totaal	90

De sociale huurwoningen zijn verspreid over het plan. Ook de betaalbare woningen (44%) en de dure woningen (29%) zijn verspreid over de woonbuurt zodat een gemengde buurt ontstaat.

Water en groen

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een uitgebreid stelsel van wadi's om water te bergen en te laten infiltreren. De wadi's zijn circa 40cm diep. De wadi's kennen aan de zijde van de N322 een overstort met geknepen afvoer. Bestaande bomen zijn ingepast en nieuwe bomen versterken het groene karakter. De greppel langs de markante solitaire boom is behouden, zodat de groeiplaats van de boom toekomstbestendig blijft. In de wadi's is ruimte voor speelaanleidingen en beplanten langs de randen. De water- en groenstructuur worden in een waterhuishoudkundig plan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. De hier weergegeven groene elementen zijn dan ook indicatief. De ambitie is een gevarieerd groen aanbod te realiseren dat bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied.



Parkeren

Er zijn 130 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd op basis van de parkeernormen van de gemeente Raalte. In het stedenbouwkundigplan zijn 138 parkeerplaatsen opgenomen.

Woningstype	Categorie	Parkeervoorziening	Aantal woningen	Parkeernorm	Norm eigen terrein	Waarvan in o.z.	Benodigd in o.z.	Aanwezig in o.z.
Vrijstaand	Doel	Dubbele oprijt	7	2,3	1,8	0,5	3,5	
	Doel	Lange oprijt	1	2,3	1,3	1	1	
Twee-kapper	Doel	Dubbele oprijt	14	2,2	1,8	0,4	5,6	
	Doel/Betaalbaar	Lange oprijt	6	2,2	1,3	0,9	5,4	
Rijwoning	Betaalbaar	Zonder oprijt	28	2	0	2	56	
	Sociaal	Zonder oprijt	24	1,6	0	1,6	38,4	
	Betaalbaar	Zonder oprijt	10	2	0	2	20	
Rug aan rugwoning								
			90				129,9	138

Benodigde verdeling	Aanwezig	%
Doel	26	29%
Betaalbaar	40	44%
Sociaal	24	27%

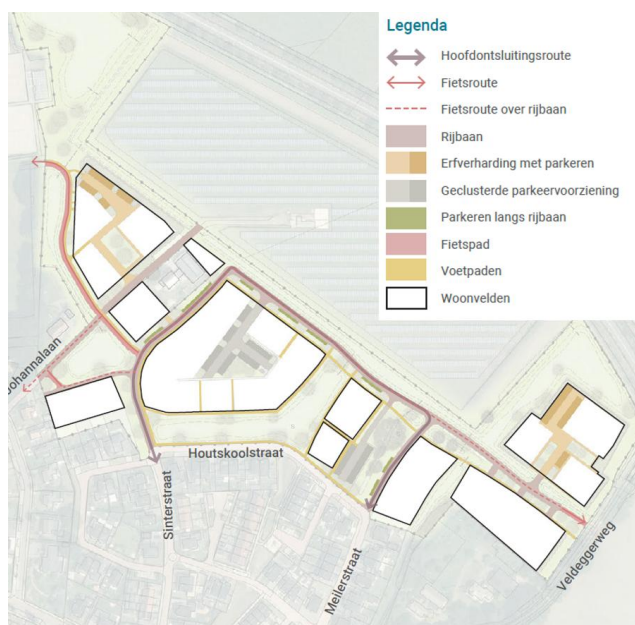
Legenda

	Doel
	Betaalbaar
	Sociale huur

Ontsluiting

Het grootste deel van de woningen wordt ontsloten via de hoofdsluis die

aansluit op de Sinter- en Meilerstraat. Langs deze straat ligt aan de zijde van de woningen een voetpad. Een beperkt aantal woningen (op het westelijke erf) wordt ontsloten vanaf de Johannalaan. Belangrijke routes voor langzaam verkeer lopen naar het sportpark en de Veldeggerweg. Er zijn diverse mogelijkheden om een ommetje te maken via het voetpadennetwerk dat veelal langs de groenzones loopt.



Omgevingsplan

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in dit omgevingsplan door aan de diverse bouwvelden een bestemming wonen te koppelen met steeds een maximum aantal wooneenheden per bouwveld en maximale goot- en bouwhoogte. Ook de typologie is aangeduid (vrijstaand, twee-onder-één kapper, rug aan rug of aaneengebouwd). De woningen dienen steeds binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De voortuinen hebben de bestemming Tuin gekregen. De te realiseren groenelementen hebben een bestemming Groen gekregen en de wegen een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

De gemeente Raalte kent een ontwikkel- en verstedelijkingsopgave voor de komende jaren met een woningbouwambitie van 3.000 woningen voor de komend 10 jaar (Coalitieakkoord 2022-2026). De Veldegge-Noord in Heeten is onderdeel hiervan en draagt dus bij aan de leniging van de (lokale) woningbehoefte de komende tijd. Tevens helpt dit het voorzieningenniveau van het dorp in stand te houden, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt. Zodoende kan het plan positief benaderd worden. Belangen van derden worden voorts niet onevenredig aangetast, nu er voldoende afstand blijft bestaan tot bestaande woningen en er dus geen onevenredig negatieve effecten zijn op privacy en zonlichttoetreding. In navolgende 2 hoofdstukken wordt het plan getoetst aan het ruimtelijke beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemene beleid en regelgeving van de drie overheidslagen (Rijk, provincie en gemeente) ten aanzien van de fysieke leefomgeving.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale omgevingsvisie

- De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 90 woningen. Binnen het plan worden verschillende woningbouwcategorieën mogelijk gemaakt. Hiermee wordt ingespeeld op een ruime verscheidenheid in woningbehoeftes. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan aandacht besteed aan de kenmerken en identiteit van de landelijke omgeving en de al bestaande woningen in de directe omgeving van het besluitgebied. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met in het midden van het besluitgebied een grote landschappelijk groenzone met ruimte voor waterretentie, landschapselementen, zoals boomgaarden en ruimte om te spelen. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaatadaptatieve maatregelen. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden;
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater;
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning;
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

3.1.3 Overige themagerichte structuurvisies en programma's van het Rijk

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) speelt het Rijk in op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Naast de NOVI zijn er vanuit het Rijk nog themagerichte structuurvisies en programma's:

- Nationaal Water Programma 2022-2027;
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035;
- Structuurvisie Ondergrond;
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035;
- Programma Noordzee 2022-2027;
- Structuurvisie Windenergie op land;
- Programma Energiehoofdstructuur.

Toetsing

In paragraaf 4.12.2 wordt het project getoetst aan het Nationaal Water Programma. Ten aanzien van de overige themagerichte structuurvisies en programma's raakt het project geen van de nationale belangen en is het niet in strijd met de bovengenoemde structuurvisies en programma's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. In 2018 zijn de visie en verordening partieel herzien en in 2024 geactualiseerd.

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

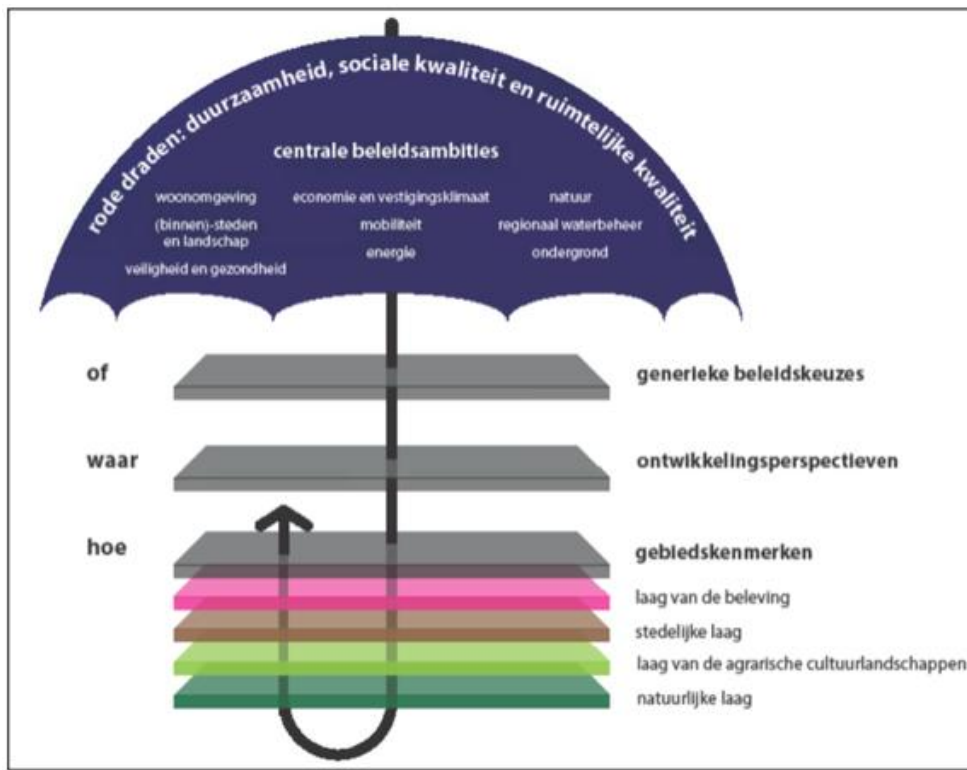
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In navolgende afbeelding is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven

schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Toetsing

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening zoals in navolgende paragraaf opgenomen relevant. Zie voor de toets ook navolgende paragraaf.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap', zie navolgende afbeelding.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Ruimtelijke kwaliteitsambities:

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van het beleid:

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief *Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap* biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend

met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toelichting (waarom?):

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken in harmonie zijn met de schaalvergroting in de landbouw. Vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit passen windenergie en tijdelijke zonnevelden ook in deze grootschalige landschappen, met name in de jonge heide- en veenontginningsgebieden. Nieuwe initiatieven willen we aan laten sluiten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes vanuit het belang van een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de landwegen.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het plan voorziet niet in ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw, agrarische gronden worden juist tot woongebied bestemd. De uitoefening van de agrarische functie ligt hier gezien de ligging grenzend aan het dorp Heeten en aan de andere zijden ingeklemd door niet-agrarische functies als de zonneweide en het sportterrein echter minder voor de hand. Niet alleen kan het agrarisch grondgebruik conflicteren met het woonklimaat van het bestaande dorp (zo is een zone van 50 m tot aan bestaande woningen minder courant in verband met het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen en de vermeende gezondheidsrisico's daaromtrent). Deze en andere milieubeperkingen maken ook dat een gunstig toekomstperspectief voor agrariërs hier ontbreekt.

Met de ontwikkeling van de woningen wordt er gebouwd voor de lokale behoefte aan woningen in Raalte. Het initiatief draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke en innovatieve woonomgeving in Raalte en past daarmee in het ontwikkelingsperspectief. Het plan frustreert andere functies in de omgeving niet. Ten slotte wordt er bijgedragen aan de energietransitie, doordat de woningen op een duurzame en circulaire wijze zullen worden gebouwd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

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. De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen relevante specifieke eigenschappen voor deze laag geldt. Hierna wordt ingegaan op de relevante kenmerken ter plaatse van de ontwikkellocatie.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes

en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'stuwwallen'. In navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inziging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout.

Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn in het verleden in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is door cultivering minder goed zichtbaar geworden. De ontwikkeling is daarom in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie is op basis van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' eveneens aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'.



Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Dit betekent dat de es en de flanken slecht geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines.

Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en heidegebieden is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap – bijvoorbeeld de relatie bebouwing/ erf/omliggend land – verdwijnt. Het open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt. Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerkende mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten. Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. Op grote essen is ruimte voor grootschalige

grondgebonden landbouw. Accentueren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene 'mantel'.

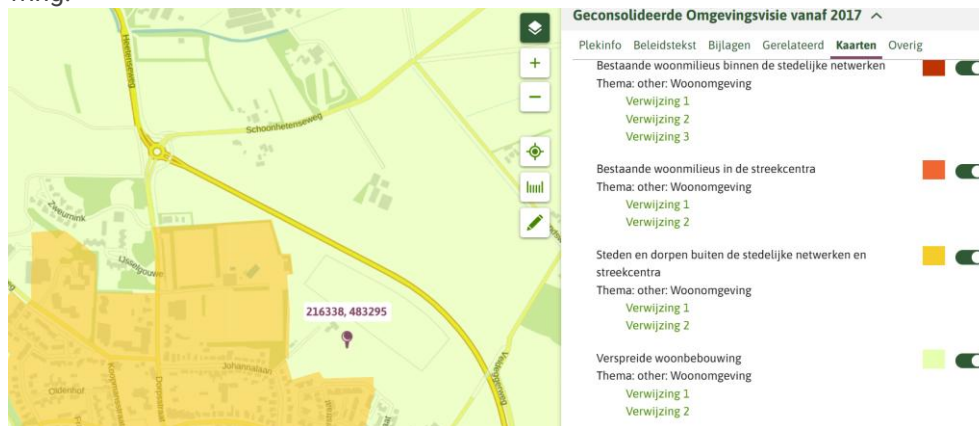
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De kenmerken van het essenlandschap zijn niet zeer expliciet meer aanwezig, omdat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en dijken. De bestaande hoeve/ voormalige boerderij blijft voorts behouden. Ook aanwezige archeologische relictten blijven behouden (zie hoofdstuk 4, ze zijn met een opgraving veilig gesteld). De te realiseren groen elementen worden voorts planologisch geborgd doordat er een bestemming Groen aan is toegekend.

3. De "Laag van de beleving"

De locatie komt in deze laag niet voor.

4. In de Laag van de woonomgeving komt de locatie voor in verspreide woonbebouwing.



Afbeelding Stedelijke Laag (Bron: Provincie Overijssel)

Het gaat hierbij om alle woningen buiten de Stedelijke Omgeving.

Strekking van het beleid:

In de Groene Omgeving is bij voorkeur op (voormalige) agrarische erven ruimte voor aanvullende woonmilieus onder voorwaarde van gebruik van de Overijsselse ladder voor duurzame Verstedelijking, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken. Daarnaast moet de (her)ontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde worden gerealiseerd volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Toelichting (waarom?):

Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven.

Toetsing aan de Stedelijke laag

Zoals uit navolgende paragrafen en de Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (paragraaf 4.19) blijkt, bestaat behoefte aan de woningen zoals opgenomen in dit plan.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening 2017, actualisatie 2024

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat er diverse werkingsgebieden van toepassing zijn. Voor dit plan is relevant de ligging binnen essenlandschap en verspreide bebouwing.



Uitsnede provinciale Omgevingsverordening

Het essenlandschap maakt deel uit van de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de verspreide bebouwing maakt deel van de stedelijke laag.

Relevant is ook de ligging *buiten* het werkingsgebied de bebouwde kom (en daarvoor dus binnen de Groene Omgeving²).

Ten aanzien van de ligging in de Groene Omgeving is het volgende geregeld:

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

- **1.** Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- **2.** Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
 - b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.
- **3.** Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

De woningbouw wordt gerealiseerd aansluitend aan de kern Heeten, een kleine kern in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het voorliggende plan heeft een groen, dorps en ruim opgezet karakter. Voor een woningbouwontwikkeling met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen kan worden gesteld dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. Er is voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied is ook niet geschikt te maken door herstructurering en/of transformatie. Er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, zie verder ook bijlage 16 bij deze motivering (toets ladder voor duurzame verstedelijking).

Voorts is **artikel 4.4** relevant (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

² Groene Omgeving volgens de Omgevingsverordening:

dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied

2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.

3. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

4. In gebieden die deel uitmaken van een streekcentrum kan een omgevingsplan voorzien in een regionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, mits dit past binnen de regionale programmering voor de regio waartoe het streekcentrum behoort.

5. Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio waartoe de gemeente behoort.

Zie hiervoor navolgende paragrafen en de Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, waaruit de (regionale) behoefte aan woningen is aangetoond.

Relevant is voorts **artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;*
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en*
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.*

Het plan voldoet hieraan, omdat de woningen toekomstbestendig en duurzaam worden gebouwd, zie hiervoor meer in detail hoofdstuk 4.

Tot slot is relevant het geregelde ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit:

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)

1. omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;*
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en*
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

2. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:

- a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en*
- b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.*

In voorgaande paragraaf is hier reeds op ingegaan. De conclusie luidt dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 WONEN MET KWALITEIT Woondeal West-Overijssel, 2022

De Woondeal West-Overijssel is vastgesteld in 2022, met een actualisatie in 2025.

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in West-Overijssel regionaal afspraken gemaakt.

De meest recente afspraken zijn opgenomen in de Woondeal West-Overijssel van 20 maart 2025. In deze Woondeal is de ambitie opgenomen om binnen de regio in de periode 2022 tot en met 2030 28.200 woningen bruto te realiseren. Om dit te bereiken, spant de regio zich in voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) en het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie. Op dit moment bedraagt in West-Overijssel de plancapaciteit 38.787 woningen (periode 2024 tot en met 2030), waarvan 19.044 woningen harde plancapaciteit en 19.743 woningen zachte plancapaciteit. Hierin ligt voor de regio de uitdaging om bestaande plannen te verharderen, dus om de plannen om te zetten van zachte naar harde plancapaciteit.

De komende jaren spant de regio zich in om de zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit en om de harde plannen tot realisatie te brengen. Deze opgave pakken gemeenten lokaal op.

Het voorliggende plan is één van de plannen die nu van zachte plancapaciteit wordt omgezet naar harde plancapaciteit en past binnen de bandbreedte van de regionale aantallen.

De regio wil de huidige en toekomstige vraag op een passende wijze accommoderen. Zij ziet het als haar taak om deze groei te begeleiden door te voorzien in goede en betaalbare woningen op de goede plekken en om werk te maken van binnenstedelijke transformatie, herstructurering, verduurzaming en mismatch op de woningmarkt. De regio streeft naar een inclusieve woningmarkt. Iedereen moet in de regio kunnen wonen in een woning die past. Naast voldoende en passende woningen gaat het ook om toegankelijkheid en betaalbaarheid. Met name starters, jonge huishoudens en mensen met de laagste inkomens hebben steeds meer moeite om woningen te vinden.

In de kleine kernen is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die worden gekoesterd en met kwaliteiten die zoveel mogelijk dienen te worden behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwielen in te zetten voor onder andere de versterking van de vitaliteit van de dorpen en de vestigingsmogelijkheden voor jongeren.

In de woondeal 2025 zijn er ook aanvullende afspraken gemaakt over betaalbaarheid. In de regio is grote opgave als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Het uitgangspunt is om 30% van de woningbouwopgave te realiseren in sociale huur (8.460 woningen), 40% in de middenhuur en betaalbare koop (11.280 woningen) en 30% (8.460 woningen) in de vrije sector. Uit een tussentijdse evaluatie van de provincie blijkt dat gemeenten zich hard inzetten om deze programmering te realiseren.

In onderbouwde gevallen kunnen de gemeenten van het aandeel van 30% sociale huur afwijken. Dit kan zolang ze, door minstens 40% van de nieuwe woningen te richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur), de totale beschikbaarheid van betaalbare woningen (70%) op regioniveau voldoende waarborgen. Ook langer zelfstandig thuis wonen en wonen met zorg is een item in de regio. Op het gebied van de realisatie van nultreden woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen heeft de regio zich gecommitteerd aan de kwantitatieve aantallen uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting.

De groeiende woningbouwopgave, de noodzaak om daarin samen te werken, knelpunten op te lossen en te versnellen (zoals onder andere uiteengezet in het Regeerprogramma van het Kabinet Schoof en de afspraken uit de Woontop 2024), vragen het Rijk en ons, provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten, om de

bestaande Woondeal op onderdelen te actualiseren en concretiseren, dit is in 2025 gebeurd.

Hierbij is geconstateerd dat een aantal gemeenten achterblijven in de productie. Een aantal andere gemeenten, waaronder Raalte, hebben aangegeven meer te kunnen bouwen. Dankzij deze bijdragen blijft de regio als geheel goed op koers om de doelstelling uit de Woondeal te realiseren.

Bij de woondeal zijn ook de zogeheten regionale 'sleutelprojecten' geactualiseerd. De sleutelprojecten vormen de basis voor de Woondeal en sluiten aan bij de Woonopgave gemaakte afspraak om de woningbouwprogrammering tot en met 2030 te concretiseren. Dit zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave, die voorzien in de lokale woonbehoefte en een belangrijke bijdrage leveren aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen of wijken.

Voor Raalte gaat dit om de projecten:

1. Raalte Warm Hart
2. Raalte Franciscushof
3. Heino centrum
4. Versnellen kleine kernen

Het voorliggende plan valt onder het sleutelproject versnellen kleine kernen.

Voor Raalte is het aantal te realiseren woningen via de sleutelprojecten tot 2030 opgeschroefd naar 1301 en tot 2035 komen er nog een 600 bij. Het versnellen van kleine kernen is een nieuw sleutelproject. De kern Heeten is een kleine kern.

Toetsing

Het plan dat nu voorligt draagt bij aan de woningbouwopgave voor Raalte en de regio. Er wordt voldaan aan de ambities op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid, sociale woningbouw in kleine kernen. Het plan past daarmee binnen de regionale woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Horizon Gemeente Raalte 2040

De omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend voor Raalte zijn de typische oost-west structuren met de waterlopen van hoog naar laag (weteringen). De volgende vijf ontwikkelrichtingen zijn geformuleerd:

1. De gemeente kiest voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig.
2. De gemeente zorgt voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie.
3. De gemeente kiest voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op

strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino.

4. De gemeente kiest voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. De gemeente staat open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte.

Relevant voor dit plan is de kernopgave wijken en dorpen toekomstbestendig te maken. De gemeente kiest er voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. Men wil minimaal de autonome groei van de bevolking faciliteren en staat open voor woningbouw voor bovenlokale behoefte. De gemeente zet in op energieneutrale, klimaatadaptieve, gezonde, veilige en levensloopbestendige wijken en dorpen. De gemeente wenst ook het voorzieningenniveau op peil te houden. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar laat de gemeente zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Toetsing

Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave en voorziet in de autonome groei van de kern Heeten. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het instandhouden van het voorzieningenniveau van Heeten en daarmee de leefbaarheid. Ook wordt er in het plan ruimte geboden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het plan past binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 Programma wonen 2021 - 2025

Als uitwerkingsprogramma onder de Omgevingsvisie is het gemeentelijke programma Wonen 2021-2025 opgesteld (voorheen woonvisie). In het Programma Wonen 2021 - 2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren wil werken aan het wonen in de gemeente. Hierin is de ambitie opgenomen dat jong én oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij ruimte wordt gegeven aan eigenzinning (samen) wonen voor de huidige én nieuwe inwoners.

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

1. *Langer zelfstandig wonen in Raalte*: De gemeente staat voor een inclusief woonbeleid. Het is goed wonen voor alle inwoners van de gemeente Raalte, ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is. Inwoners van de gemeente Raalte kunnen op een veilige, verantwoorde en prettige manier zelfstandig thuis (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is. Voor de woningbouwprogrammering betekent dit dat op inbreidinglocaties vooral levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Dit betekent niet dat er direct een senior gaat wonen, deze woningen kunnen ook geschikt zijn voor bijvoorbeeld starters, maar dit draagt wel bij aan een meer levensloopbestendige woningvoorraad.

2. *Duurzaam wonen in Raalte*: De gemeente omarmt de duurzaamheidsopgave die op ons afkomt. De gemeente Raalte wil in 2050 energieneutraal zijn. Dit betekent dat in 2030 de CO2 uitstoot is gereduceerd met 49%. Voor alle nieuwbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dat betekent dat nieuwbouw aan strenge duurzaamheidseisen moet voldoen.
3. *Huren in Raalte*: Inwoners van de gemeente Raalte die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien door middel van het kopen van een huis, kunnen in Raalte een passende huurwoning vinden met een passende huurprijs. Er is in de toekomst vraag naar een ander type huurwoning (klein en levensloopbestendig) en op korte termijn is ook nog vraag naar meer huurwoningen. De gemeente wil met SallandWonen afspreken de reeds door haar ingezette koers van nieuwbouw van kleinere, levensloopbestendige eenheden en de verkoop van grotere eengezinswoningen voor te zetten om de huurvoorraad diverser en meer toekomstbestendig te maken.
4. *Kopen in Raalte*: Uit het traject van de Omgevingsvisie blijkt een breed gedragen beeld dat de gemeente Raalte moet inzetten op starters én ouderen. Hierdoor ontstaat doorstroming die alle vragers op de markt ten goede komt. De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. De laatste jaren is een toename van de woningvraag (van inwoners van de gemeente Raalte en van nieuwe vestigers) en steeds maar stijgende prijzen.

In de woningbouwprogrammering zal meer dan voorheen aanbod worden gerealiseerd in het kleinere en goedkope/betaalbare segment. Dit kunnen kleine grondgebonden woningen zijn maar ook (levensloopbestendige) appartementen. Deze woningen zijn geschikt voor 1 en 2 persoonshuishouders: starters én senioren op de koopmarkt.

Echter naar verwachting zal dit niet voldoende zijn om de vraag van de komende jaren op te vangen. Binnen de huidige woningprogrammering is een gedeelte grondgebonden koop in het middeldure segment opgenomen. Ook deze woningen zullen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Via de doorstroming naar dit segment komen woningen ook aan de onderkant van de markt vrij voor starters. Het is dus niet of-of maar en-en. De gemeente voegt zowel woningen toe aan de onderkant van de markt als ook woningen ter bevordering van doorstroming.

5. *Bouwen in Raalte*: Niet elke kern is hetzelfde, woningbouw moet passend zijn bij de kern. Het is daarbij belangrijk dat er in elk dorp ruimte blijft voor woningbouw, om minimaal de autonome bevolkingsgroei in de dorpen op te kunnen vangen. De gemeente hanteert hierbij het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking. Inbreidingen en transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld winkels, kantoren, kerken of scholen) komt de kwaliteit van de totale leefomgeving in de kern ten goede en

heeft de hoogste prioriteit.

Om het woningtekort het hoofd te bieden en de ambitie waar te maken, versnelt de gemeente haar bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2020-2030 wordt in het programma Wonen nog uitgegaan van het realiseren van 1500-2000 woningen. Voor de planningsperiode van 2023-2033 gaat de gemeente op basis van het coalitieakkoord en uitgevoerd woningmarktonderzoek uit van het realiseren van 3000 woningen.

Deze groei wordt benut om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, wordt de markt uitgedaagd om invulling te geven aan deze vraag.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de toevoeging van 90 woningen, welke bestaat uit een mix van sociale (27%), betaalbare (44%) en dure woningen (29%). Hiermee wordt een bijdrage geleerd aan de versnelling van de bouwopgave. Door de realisatie van levensloopbestendige woningen wordt de voorraad levensloopbestendige woningen vergroot. Het toevoegen van een groot aandeel betaalbare rijwoningen, nieuwe, kleinere woonconcepten zoals rug-aan rug woningen en een substantieel aandeel (kleinere, levensloopbestendige) sociale huurwoningen, wordt op de ambities uit het programma Wonen om gericht woningtypen toe te voegen die de gemeente nog mist.

Tot slot wordt een deel van het woningbouwprogramma ingezet ter bevordering van doorstroming. Deze mix aan woningen is geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen. Jong, oud, huurder of koper.

3.4.3 Beleidsplan biodiversiteit

Op 17 oktober 2024 heeft de gemeente Raalte het beleidsplan biodiversiteit vastgesteld. De gemeente Raalte wil graag meer biodiversiteit in haar gemeente, omdat deze onder druk staat en deze wel nodig is om te bestaan. De ambitie van de gemeente is daarom om samen met collega's, bestuur, bewoners, organisaties en bedrijven de biodiversiteit in de gemeente te behouden en te versterken en met elkaar te verbinden. De focus ligt hierbij op de kernen. In het buitengebied gaat de gemeente aan de slag met het versterken van verbindingen die eigendom zijn van de gemeente. Per kern zijn natuurstructuurkaarten opgesteld, met kansen en bedreigingen voor het versterken van biodiversiteit. Concreet wordt gericht op drie sporen: natuurstructuren versterken, natuurinclusief bouwen en het versterken van de samenwerking.

Bij projecten in de openbare ruimte gelden drie uitgangspunten:

- Streven naar 50 m² openbaar groen per inwoner in een woonbuurt;

- De groennorm (3-30-300):
 - o Iedereen ziet vanuit zijn woning minstens 3 grote volwassen bomen van vijftien meter of hoger, als deze boom volgroeid is;
 - o Iedere buurt heeft minstens 30% boomkroonbedekking;
 - o Iedere bewoner kan binnen 300 meter van zijn of haar huis, school of werkplek naar een openbare groene (koelte)plek (van minimaal 200 m2 groot) lopen zoals een parkje om verkoeling te zoeken of anderen te ontmoeten.
- De 5V-norm (voedsel, veiligheid, vocht, voortplanting en verbinding), met voor gelaagdheid de norm 20-15-20. Dat betekent dat een stedelijk gebied bestaat uit:
 - o 20% Bomen;
 - o 15% Middelhoge vegetatie zoals struiken en heesters;
 - o 20% Lage vegetatie zoals (kruidenrijk) gras.

Toetsing

Op de natuurstructuurkaart van Heeten ligt het besluitgebied in een gearceerd vlak met de aanduiding 'B' (zie volgende afbeelding). Hier zijn kansen voor biodiversiteit, aangezien B een zoekgebied voor de aanleg van een robuuste groene structuur is. Daarnaast is langs de Veldeggerweg een bestaande bomenrij aanwezig.

In het besluitgebied worden de kansen uit de groenstructuurkaart benut en wordt bijgedragen aan de ambities uit het biodiversiteitsbeleid. In het stedenbouwkundig plan zijn de bestaande solitaire bomen in het gebied en eiken langs de Veldeggerweg zorgvuldig ingepast. De ontsluitingswegen krijgen een begeleidende groenstructuur. Daarnaast worden rondom de wadi's nieuwe bomen aangeplant en wordt in de nieuwe woonwijk voorzien in groene erfafscheidingen. De centrale groenzone vanuit de Veldegge is doorgetrokken in Veldegge Noord en gekoppeld aan de groenzone richting de sportvelden. Hiermee wordt een robuuste samenhangende groene structuur gerealiseerd. De ambitie is een gevarieerd groen aanbod te realiseren dat bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied. Dit wordt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt.



Natuurstructuurkaart Heeten met globale ligging besluitgebied (rode cirkel) (bron: beleidsplan Biodiversiteit gemeente Raalte)

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorspeld besluit. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Het plan voorziet in 90 woningen. Het gaat om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt namelijk bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling³. Er is daarom een m.e.r. beoordeling opgesteld⁴. Hierin is beoordeeld of als gevolg van de woningbouwontwikkeling nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

³ ECLI:NL:RVS:2022:2394

⁴ SAB (2025). M.e.r.-beoordeling Woningbouwontwikkeling Veldegge Noord, Heeten. 220357.01. 16 juni 2025.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van uitgevoerde stikstofonderzoek zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof uitgesloten. De aanleg- en gebruiksfases leiden niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Uit de verkennende fase (quickscan) bleek dat de gebouwen en het besluitgebied potentiële verblijfplaatsen van steenmarter, bunzing, wezel, egel, das, huismus, steenuil, kerkuil, ransuil, boomvalk of sperwer bevatten. Een nader onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beschermde soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger, egel en wezel in het besluitgebied aanwezig zijn. Het gaat om een vliegroute voor vleermuizen. Het gaat om tenminste één (kraam)kolonie van de gewone dwergvleermuis en één (kraam)kolonie van de laatvlieger. De functionaliteit van rust- en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger wordt gewaarborgd door de functionaliteit van de vliegroute te allen tijde te waarborgen. Leefgebieden voor de egel en de wezel zijn ook waargenomen. De rust- en voortplantingsplaatsen van egel en wezel worden mogelijk beschadigd of vernield als gevolg van de werkzaamheden. Rust- en voortplantingsplaatsen van de egel en wezel moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden. Wanneer de (mitigerende) maatregelen worden uitgevoerd worden op basis van voorgaande belangrijk nadelige milieueffecten op het gebied van natuur in ieder geval uitgesloten.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking die heel beperkt toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Er is geen nadelig milieueffect.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer blijft echter ruim onder de 40% waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de omliggende woningen. Er is geen belangrijk negatief milieueffect.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Op basis van de geldende dubbelbestemming 'Archeologie' zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de plaats van de ontwikkellocatie. Daaruit blijkt dat opgravingen nodig waren op een gedeelte van het besluitgebied. De sporen en structuren betreffen greppels, kuilen en paalkuilen die gerelateerd zijn aan een bewoningsareaal uit de Middeleeuwen. Deze vondsten zijn

	bewaard of veiliggesteld, waardoor dit milieuaspect geen belangrijk negatief milieueffect zal hebben.
Water	Uit het uitgevoerde waterhuishoudkundig plan blijkt dat extra capaciteit voor waterberging met twee overstorten inclusief geknepen afvoeren richting de watergangen ten noorden van het besluitgebieden dient gerealiseerd te worden. Voor vuilwater en het peilniveau zijn tevens eisen gesteld. Ervan uitgaande dat de conclusies opgevolgd zullen zijn, zijn er geen nadelige milieueffecten voor de omgeving van het besluitgebied.

De uitkomst van de toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Enkel voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten. Er kan echter worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een aanzienlijk nadelig milieueffect. De conclusie is dan ook dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige objecten in de vorm van een woningen is onderzoek⁵ uitgevoerd om te bepalen of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

De dikte van de humeuze laag wisselt van 0,3 m tot lokaal 1,5 m. Gemiddeld genomen heeft deze een dikte van circa 50 cm. De humeuze laag bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, matig humeus zand. Lokaal is deze sterk siltig en/of sterk humeus. Onder deze laag bevindt zich zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, deels zwak grindig zand. Op een deel van het terrein is de laag onder de humeuze laag zwak tot matig (heel lokaal sterk) roest-/gleyhoudend. Deze laag bevindt zich maximaal tot 1,0 m -mv. Op basis van het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als "verdacht" wordt aangemerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. PFAS komt diffuus in Nederland voor, maar dit betekent echter niet, dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten aan PFAS voorkomen. Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem concludeert Econsultancy, dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de onderzoekslocatie is. Van atmosferische depositie is bekend, dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht (zie navolgende afbeelding).

Deellocatie A: Agrarische percelen / waterberging

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De dikte van de humeuze laag wisselt van 0,3 m tot lokaal 1,5 m. Gemiddeld genomen heeft deze een dikte van circa 50 cm. De humeuze laag bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, matig humeus zand. Lokaal is deze sterk siltig en/of sterk humeus. Onder deze laag bevindt zich zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, deels zwak grindig zand. Op een deel van het terrein is de laag onder de humeuze laag zwak tot matig (heel lokaal sterk) roest-/gleyhoudend. Deze laag bevindt zich maximaal tot 1,0 m -mv. Zintuiglijk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen groter dan de signaleringsparameter aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "onverdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

⁵ Econsultancy (2024). Verkennd / actualiserend bodemonderzoek Veldegge-Noord Heeten. 12 februari 2024

Deellocatie B: Voormalig erf

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De dikte van de humeuze laag wisselt van 0,3 m tot lokaal 1,7 m. Gemiddeld genomen heeft deze een dikte van circa 50 cm. De humeuze laag bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, matig humeus zand. Lokaal is deze sterk siltig en/of sterk humeus. Op een enkele plaats is deze laag niet of nauwelijks aanwezig of wordt deze pas dieper aangetroffen. Aangenomen dat dit veroorzaakt wordt door de voormalige aanwezigheid van bebouwing. Onder de humeuze laag bevindt zich zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig, deels zwak grindig zand. Roest-/gleyverschijnselen zijn op deze deellocatie nauwelijks waargenomen. De verdachte (boven)grond is lokaal licht verontreinigd PAK. In het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen groter dan de signaleringsparameter aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

Deellocatie C: Toegangsweg

Deze locatie is indicatief onderzocht. Zintuiglijk zijn in de grond geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater ter plaatse is niet onderzocht.

Deellocatie D: Watergang

Het slib in de watergang is indicatief onderzocht. Zintuiglijk zijn in het slib en de onderliggende bodemlaag geen verontreinigingen waargenomen. In de sliblaag zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Verkennd onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Op de onderzoekslocatie is de volgende deellocatie onderzocht:

Deellocatie B: voormalig erf

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE-NL). Er zijn op het maaiveld en in de grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch zijn in de fractie <20 mm asbestgehalten < 2 mg/kg d.s. aangetoond. De gehalten bevinden zich daarmee ruim onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Conclusie en advies

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen. De signaleringsparameters in het grondwater

worden niet overschreden. Er bestaat geen reden voor nader bodem- en/of asbestonderzoek en er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van de planlocatie.



Indeling in deelgebieden

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

<i>Geluidbronsoorten</i>	<i>Standaardwaarde in L_{den} (dB)</i>	<i>Grenswaarde in L_{den} (dB)</i>	
		<i>Nieuwe geluidgevoelige gebouwen</i>	<i>Aanleg of aanpassing bron</i>
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

1. activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
2. geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals

omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Toetsing

Gelet op voorstaande is akoestisch onderzoek verricht⁶. Naar aanleiding van verkennend onderzoek naar de geluidbelasting vanwege de N332 voorziet het stedenbouwkundigplan in geluidwerende kokosmatten van 1,8 meter hoog teneinde voor iedere woning een geluidluwe begane grond te realiseren.

Rijkswegen en provinciale wegen

Er zijn overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (toetsing Wgh) ten gevolge van de N332 op 10 woningen; de hoogste geluidbelasting bedraagt 53 dB(A). Daarmee is er geen overschrijding van de grenswaarde.

Gemeente- en waterschapswegen

Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 dB Lden geheel niet overschreden, de hoogste geluidbelasting betreft 42 dB Lden. Er wordt voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Afweging geluid

In het ontwerp zijn reeds geluidreducerende schermen opgenomen. Aanvullende bronnen overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren. Voor de overschrijdingen vanwege de N332 dienen hogere waarden te worden aangevraagd conform de volgende tabel.

⁶ SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer, Heeten Veldegge Noord. Projectnummer: 220357.01. 15 juli 2025

Kenmerk toetspunt	Locatie woningen	Aan te vragen hogere grenswaarde vanwege de N332
1; 2; 3	gehele noordgevel behorend bij toetspunten (noordoosthoek van plan)	53
8; 9	zuid- en noordoostelijke gevels behorend bij toetspunten (noordoosthoek van plan)	50
15	noordoost gevel behorend bij toetspunt (noordoosthoek van plan)	50

Hogere waarden

Separaat aan dit bestemmingsplan is een hogere waardenprocedure doorlopen om de benodigde hogere waarden te verlenen. Hiertoe heeft van 2 oktober 2025 t/m 12 november 2025 een ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft het besluit hogere grenswaarden verleend (zie bijlage 20).

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting berekend van 55 dB Lden. Er bestaat geen gemeentelijk beleid voor de gecumuleerde waarde. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en wanneer het ontwerp voor het gebouw is vastgelegd dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gehaald voor de geluidgevoelige ruimtes. Voor gebouwen met een hoogste geluidbelasting van 53 dB wordt met de volgens het Bbl vereiste gevelwering bij voorbaat voldaan

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling 'Veldegge Noord' in Heeten is een nadere akoestische inzage van de N332 op het stedenbouwkundig plan gepresenteerd⁷. Door SAB is voorzien in een stedenbouwkundig plan met afscherming voor de maatgevende woningen. Ten behoeve van de geluidwerende kokosmatten, of vergelijkbaar, is uitgegaan van een standaard Kokowall met conform NEN 1793 een minimale geluidisolatie in categorie B3 en een minimale geluidabsorptie in categorie A2. De hoogte betreft 1,8 meter. Gevraagd is om een actualisatie van het akoestisch rekenmodel en of in totaliteit kan worden voldaan aan een geluidluwe begane grond. Hiervan is sprake.

Voor 10 woningen resteert in de verdere planologische procedure een hogere grenswaarde aanvraag van maximaal 53 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh ten gevolge van de N332.

Gelet hierop vormt geluid wegverkeer geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

Geluid door activiteiten

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 90 woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende activiteit. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

⁷ SAB (2025) Veldegge Noord: geluidcontouren N332. Projectnummer 220357.01., 23 mei 2025

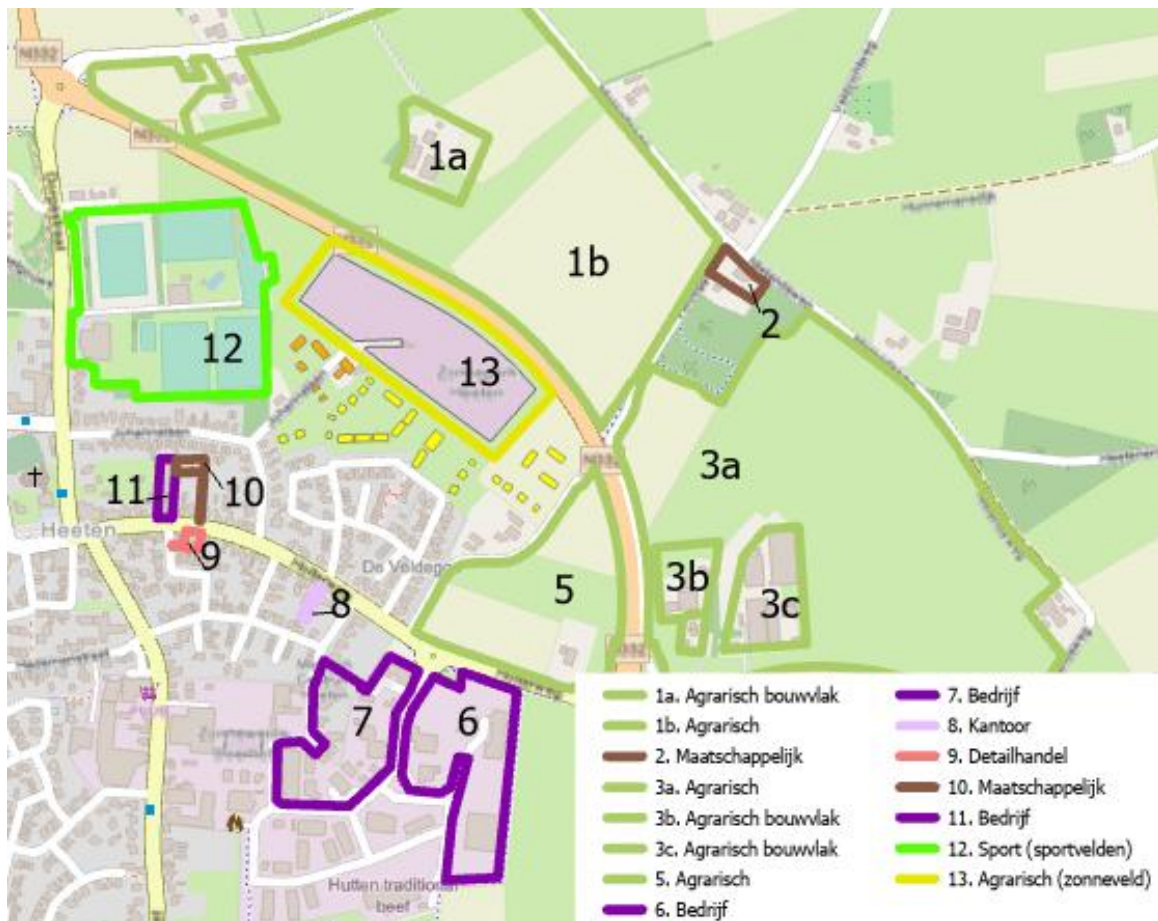
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieu-hindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het geldende tijdelijk omgevingsplan hinderveroorzakende functies gevestigd c.q. mogelijk zijn, heeft een inventarisatie plaatsgevonden⁸. De ontwikkellocatie ligt aan de noordrand van de bebouwde kom van Heeten. Het plan voorziet in de realisatie van woningen en wordt aan de noord- en oostkant omsloten door de N332, direct ten noorden ligt daarnaast een zonnepark, aan de westkant liggen sportvelden, aan de zuidrand liggen woningen. De beoogde woningen nabij de sportvelden zijn onderdeel van een gemengd gebied wat overgaat in een rustige woonwijk. Op beide wordt getoetst: de woningen aan de Johannalaan worden gezien als gemengd gebied, de andere woningen als rustige woonwijk. Onderstaande figuur toont voor welke woningen wordt uitgegaan van gemengd gebied (oranje) en welke woningen liggen binnen een rustige woonwijk (geel).



Onderverdeling gemengd gebied (oranje) en rustige woonwijk (geel)

Navolgende kaart toont de mogelijk milieubelastende bestemmingen (functies) in de omgeving die zijn opgenomen in de omliggende bestemmingsplannen (die onderdeel zijn van het (tijdelijke)omgevingsplan).

⁸ SAB (2025) Quick scan milieubelastende activiteiten. Projectnummer: 220357.01. 26 mei 2025



Bestemmingen met milieubelastende functies rondom de beoogde woningen; oranje woningen zijn onderdeel van een gemengd gebied, gele woningen onderdeel van een rustige woonwijk

Voor de agrarische bestemmingen benoemd onder nummers 1, 3, 5 en 13 wordt niet voldaan op basis van de maximaal planologische mogelijkheden, maar wel op basis van de feitelijke situatie. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor het fokken en houden van rundvee (1, 3), voor het telen van maisland (1, 3, 5) en voor een zonneveld (13).

Voor de sportbestemming benoemd onder nummer 12 wordt niet voldaan op basis van de maximaal planologische mogelijkheden, maar wel op basis van de feitelijke situatie. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een niet-overdekt zwembad, een veldsportcomplex (met verlichting) en tennisbanen (met verlichting).

Voor de overige mogelijke hinderveroorzakende activiteiten wordt voldaan aan de richtafstanden op basis van de maximaal planologische mogelijkheden. Er kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
2. bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
3. bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.4.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de

regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Bovendien blijkt uit de Atlas voor de Leefomgeving dat ter plaatse geen grenswaarden voor NO_x of fijnstof overschreden worden.

Adres:  

Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



2. Leefomgevingskwaliteit	
 Fijnstof in de lucht (2023):	 7 µg PM _{2,5} / m ³
 Stikstofdioxide in de lucht (2023):	 8 µg NO ₂ / m ³

Uitsnede Atlas Leefomgeving

4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

1. bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruikruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
2. bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruikruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geur veehouderijen

In het Bkl worden twee soorten dieren onderscheiden. Dieren met een geuremissiefactor en dieren zonder een geuremissiefactor.

- Dieren met een geuremissiefactor noemen we Odour Unit-dieren (ou-dieren). Met behulp van de geuremissiefactor kan de geurbelasting van deze dieren op een geurgevoelig object worden berekend. Het totaal aantal dieren en het stal-systeem bepaalt de emissie.
- Dieren zonder een geuremissiefactor noemen we vaste afstand dieren (va-dieren). Voor deze dieren geldt een vaste afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. Deze vaste afstand staat los van het dierenaantal.

Een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor toelaat, bevat als waarde voor de toelaatbare geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw de standaardwaarde. Het omgevingsplan kan een lagere of hogere waarde bevatten dan de standaardwaarde, mits die waarde niet hoger is dan de grenswaarde. In navolgende tabel zijn de standaardwaarde en grenswaarde weergegeven voor een standaard geurgevoelig gebouw (afgeleid uit artikel 5.109 Bkl).

Bebouwingscontour en concentratiegebied	Standaardwaarde	Grenswaarde
Binnen bebouwingscontour en buiten concentratiegebied	2,0 ou _E /m ³	8,0 ou _E /m ³
Binnen bebouwingscontour en binnen concentratiegebied	3,0 ou _E /m ³	14,0 ou _E /m ³
Buiten bebouwingscontour en buiten concentratiegebied	8,0 ou _E /m ³	20,0 ou _E /m ³
Buiten bebouwingscontour en binnen concentratiegebied	14,0 ou _E /m ³	35,0 ou _E /m ³

Standaard- en grenswaarde toelaatbare ou_E/m³ als 98-percentiel door houden landbouwhuisdieren met geuremissie op een standaard geurgevoelig gebouw

In een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor toelaat, wordt tot een geurgevoelig gebouw ten minste een vaste afstand aangehouden. In het omgevingsplan kan een afstand worden aangehouden die kleiner is dan de vaste afstand. De ruimte-voor-ruimte-woning is hierop een uitzondering. De afstanden zijn weergegeven in navolgende tabel (afgeleid uit artikelen 5.112 en 5.115 Bkl).

Soort gebouw	Afstand	Ondergrens afstand
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen bebouwingscontour	100 m	50 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten bebouwingscontour	50 m	25 m
Ruimte-voor-ruimte-woning binnen bebouwingscontour	100 m	n.v.t.
Ruimte-voor-ruimte-woning buiten bebouwingscontour	50 m	n.v.t.

Afstand door houden landbouwhuisdieren zonder geuremissie op geurgevoelige gebouwen.

De gemeente Raalte heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een afwijkend geurbeleid op te stellen welke afwijkt van de landelijke geurnormen. De gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij geldt sinds juni 2011. Daarin staat dat het besluitgebied in de bebouwde kom ligt. Op basis van bijlage 1 van de Meststoffenwet is de gemeente Raalte in een concentratiegebied gesitueerd. De gemeente Raalte heeft tevens nog geen bebouwingscontour geur vastgelegd. De terminologie van de Wet geurhinder en veehouderij (bijvoorbeeld geurgevoelige gebouwen in plaats van gebouwen) is daarom gebruikt in het vervolg van dit rapport. Dit is conform het tijdelijk omgevingsplan.

Bruidsschat, tijdelijk omgevingsplan

Artikel 22.90 van de bruidsschat geldt voor voorliggend initiatief, doordat de ontwikkeling geurgevoelige gebouwen betreft. Er gelden de volgende normen:

Normen volgens de Bruidsschat – dieren met geuremissiefactor artikel 22.98 Bruidsschat)

Landbouwhuisdieren	Bebouwde kom	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Ou-dieren (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen) – vanaf het emissiepunt tot geurgevoelig gebouw	Binnen	3 ouE/m ³	2 ouE/m ³
Ou-dieren (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen) – vanaf het emissiepunt tot geurgevoelig gebouw	Buiten	14 ouE/m ³	8 ouE/m ³

Er wordt bij dit onderzoek uitgegaan van normen binnen bebouwde kom in een concentratiegebied. Daarmee gelden de volgende normen en afstanden voor deze locatie:

- 3,0 ouE/m³ voor ou-dieren: geurbelasting op het geurgevoelige object afkomstig uit de omliggende veehouderij(en);
- 100 meter voor va-dieren: afstand vanuit het bouwblok tot aan het geurgevoelige object;
- 50 meter voor alle dieren: gevel-tot-gevel afstand.

Voor dit project is enkel agrarisch geur relevant.

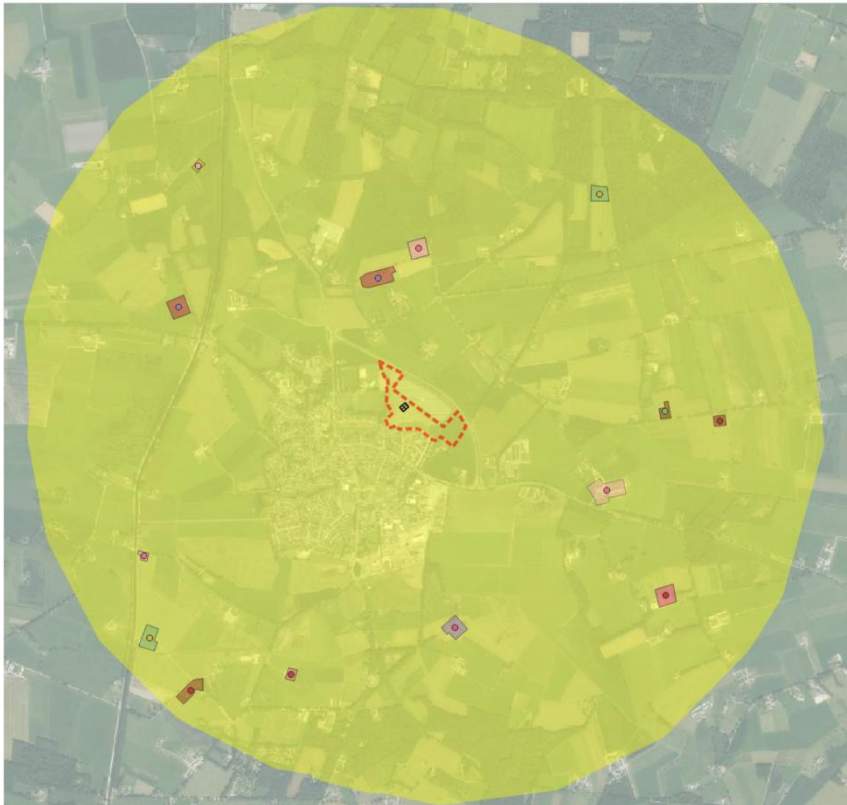
4.5.2 Toetsing

In het besluitgebied worden geurgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. De gegevens van de veehouderijen zijn afkomstig van de gemeente Raalte. De omliggende veehouderijen worden altijd in verschillende schalen bekeken:

- 2.000 meter; eventueel van invloed voor de achtergrondberekening (oudieren);

- 800 meter; om te kijken naar de milieurechten en planologische rechten van veehouderijen met ou-dieren (voorgroundgeurberekening, omgekeerde werking);
- 100 meter; om te kijken naar de milieurechten en planologische rechten van veehouderijen met va-dieren (vaste afstand, omgekeerde werking).

Op basis van de aangeleverde gegevens zijn er 14 veehouderijen relevant, waarvan 4 enkel met ou-dieren en 10 met zowel va- als ou-dieren. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving met enkel vaste-afstanden dieren. Navolgende figuur geeft de omliggende veehouderijen weer:



Straal van 2 kilometer (geel) om de ontwikkellocatie heen met de bestaande veehouderijen (verschillende zichtbare vlakken). Het besluitgebied is globaal rood omkaderd met de stippellijn.

Relevant zijn de varkenshouderij aan de Kreilemansweg 6, de pluimveehouderij Schoonhetenseweg 78 en de varkenshouderij Holterweg 43-45

Er is gelet hierop geuronderzoek verricht⁹. Vanuit de planologische situatie bezien geldt dat de afstand tussen de veehouderijen met va-dieren en de beoogde woningen in het besluitgebied voldoende groot is om aan de afstandsnormen van 100 meter te kunnen voldoen. Van belemmering is geen sprake.

Op de plaats van het onderzoeksgebied is nergens een overschrijding van de geurnorm voor bebouwde kom (3 ouE/m³) geconstateerd. De hoogste geurbelasting als gevolg van een veehouderij bedraagt 2,6 ouE/m³. De beoogde geurgevoelige gebouwen zijn niet maatgevend voor de rechten van de omliggende

⁹ SAB (2025). Geuronderzoek met betrekking tot het project Veldegge Noord Heeten. Projectnummer: 220357.01. 14 mei 2025

veehouderijen. Dit komt doordat er op bestaande woningen een hogere of gelijke geurbelasting zijn waargenomen. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen inbreuk maken op de vergunde rechten van de veehouderij en de veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Er bestaan geen wettelijke normen ten aanzien van achtergrondbelasting. Aan de hand van geurklassen uit de Handreiking die bij de voormalige Wet geur en veehouderij hoorde, is de achtergrondbelasting ten hoogste als 'goed' te beschouwen. De achtergrondbelasting vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Er zijn daarnaast geen andere geurveroorzakende activiteiten in de buurt van de ontwikkellocatie. Dit milieuaspect vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.6 Spuitzonering

4.6.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele

gebruikers en werknemers. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren.

4.6.2 Toetsing

In de omgeving van het besluitgebied zijn agrarische gronden aanwezig waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is verboden. Om te voorkomen dat de beoogde woningbouw binnen de spuitzone van deze agrarische gronden komt te liggen is een spuitvrije zone opgenomen. Deze zone geldt voor de agrarische gronden tot een afstand van minimaal 50 meter tot de functies 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Tuin'. Binnen deze zone mogen geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hiermee wordt gegarandeerd dat geen sprake is van een spuitzone waar ter plaatse van de woonfunctie rekening mee moet worden gehouden. Het uitvoeren van een onderzoek spuitzonering is daarom niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.7 Ontploffbare oorlogsresten

Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren wordt geadviseerd om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces, zoals bedoeld in het WSCS-OCE¹, uit te voeren. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.8.2 Toetsing

Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal een KLIC-melding worden gedaan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke

slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

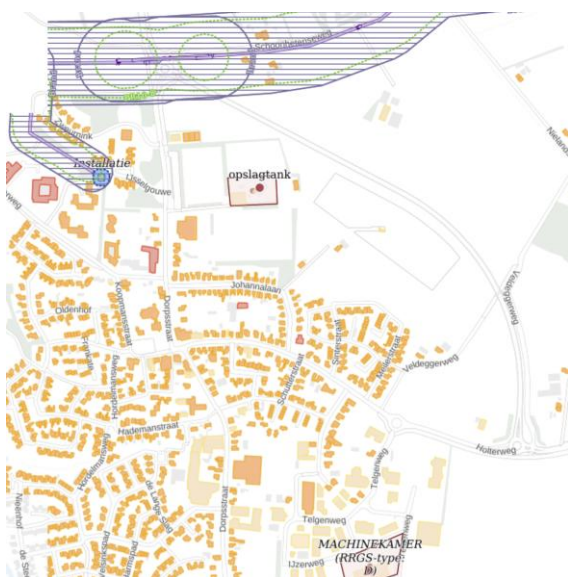
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.9.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. Zichtbaar zijn een machinekamer, opslagkamer en installatie, waar geen specifiek risico van uitgaat. Zichtbaar is ook een buisleiding van de Gasunie waar onder hoge druk gas wordt vervoerd (N-557-30.GEO200349722, diameter, 212 inch, maximale werkdruk 4000Pa), met een kleine aftakking. De kleinste afstand tot het plangebied bedraagt echter meer dan 270 m, ruim genoeg om te concluderen dat er vanwege deze buisleiding geen onacceptabele risico's uitgaan. Daar komt bij dat er mogelijkheden zijn om te vluchten van de buisleiding af, er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en voldaan wordt aan de aanrijdtijden voor hulpdiensten. Dit wordt volledigheidshalve nog nagegaan bij de Veiligheidsregio.



4.9.3 Conclusie

4.10 Veiligheid

4.10.1 Algemeen

56

op te nemen in het omgevingsplan. Er is een zorgplicht voor zowel overheden als initiatiefnemers.

4.10.2 Toetsing

Met het onderhavig plan worden agrarische gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Op voorhand is er geen reden dat dit zal leiden tot onveilige situaties of een toename aan criminaliteit. Daarnaast is binnen het stedenbouwkundig ontwerp aandacht besteed aan een passende verkeersontsluiting en verscheidene vluchtroutes. Er is tot slot onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie en of op een adequate wijze voorzien kan worden in een functionele en veilige ontsluiting, waar sprake van is, zie paragraaf 4.18.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Gezondheid

4.11.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

4.11.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder te verwachten;
- In het besluitgebied is geen hinder van omliggende activiteiten te verwachten;
- In het besluitgebied is geen trillinghinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten;
- Er zijn geen onacceptabele risico's op het gebied van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen te verachten
- Er zijn geen risicovolle bronnen in de nabije omgeving aanwezig.

Verder is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor ruime groenstructuren, wandel en fietspaden en een speeltuin. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat kinderen onbezorgd dicht bij huis buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden en verscheidene sportvelden.

4.11.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met gezondheid.

4.12 Water

4.12.1 Algemeen

Het waterbeleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

1. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
2. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
3. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
4. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
5. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
6. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
7. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. een veilige en klimaatbestendige delta;
2. een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3. een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van

samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal lenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Klimaatatlas waterschap Drents Overijsselse Delta Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren. Daarnaast zijn in samenwerking met gemeenten en de provincie klimaatatlassen ontwikkeld die een breder beeld geven van de gevolgen van klimaatverandering: - Fluvius (Zuidwest-Drenthe en Noordwest-Overijssel) - RIVUS (West-Overijssel) Algemene Hoogtekaart Nederland Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Relevant beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het omgevingsplan worden meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt meer dan 1500 m².

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater.

Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Voor meer informatie kan worden gekeken op de internetsite van de provincie Overijssel: <http://www.overijssel.nl/thema's/water/watergebruik-0/item125728/>

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

4.12.2 Toetsing

Er wordt niet gebouwd in een (regionale) waterkering en er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen. wel wordt water gedempt en neemt de verharding toe met

meer dan 1500 m². Er is daarom compensatie nodig. Voor het besluitgebied is een waterhuishoudkundigplan opgesteld¹⁰. Samengevat is hierin het volgende opgenomen.

Wateropgave

Conform het waterschapsbeleid dient in totaal 5.464 m³ berging in waterbergende voorzieningen te worden gerealiseerd. Daarbij dient conform het gemeentelijke beleid 8.618 m³ water binnen het plangebied opgevangen te kunnen worden zonder dat water in de gebouwen treedt.

Ontwerp en dimensionering hemelwater

Hemelwater stroomt hoofdzakelijk oppervlakkig af richting de infiltratievelden/-stroken. Vanuit de infiltratieveld/-stroken infiltreert het water de bodem in. Ten behoeve van de infiltratie wordt drainage onder de infiltratievelden/-stroken aangebracht. Op de particuliere percelen dient 398 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden. Binnen de infiltratievelden/-stroken wordt 5.945 m³ aan waterberging gerealiseerd. Het eerste uur infiltreert 343 m³ in de infiltratievelden/-stroken. Bij een neerslagsituatie van 90 mm komt in het noordelijke deel van het plangebied water op het maaiveld (2.030 m³) te staan zonder de gebouwen in te stromen. Het water op het maaiveld komt niet hoger dan NAP +8,15 m (laagste vloerpeil). Met de waterbergende voorzieningen wordt voldaan aan de eisen van het bevoegd gezag.

Wijze van afwatering

Er worden twee overstorten incl. geknepen afvoeren richting de watergangen ten noorden van het plangebied gerealiseerd. De geknepen afvoeren mogen een maximale diameter van 64 mm krijgen. De watergang waarop de overstorten lozen betreft een watergang zonder legger status. Beheer en onderhoud van deze watergang dient daarom geborgen te worden door de gemeente.

Peilen

Ten behoeve van de ontwatering gelden de onderstaande minimale peilen:

- Straatpeil: NAP +8,05 m;
- Bouwpeil: NAP +8,35 m;
- Infiltratievelden: NAP +7,55 m.

In verband met de te handhaven woning aan de Johannalaan 39 (vloerpeil NAP +8,15 m) wordt rond deze woning het maaiveld niet tot de minimale hoogtes opgehoogd.

Oppervlaktewater

Het plan veroorzaakt, door de voorziene compenserende maatregelen, geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

¹⁰ BOOT (2025). Waterhuishoudkundig plan, ontwikkeling Veldegge-Noord te Heeten. Projectnummer P23-0989. 17 juni 2025

Vuilwater

Binnen het plangebied wordt een VWA-stelsel aangebracht. Het VWA-stelsel wordt uitgevoerd met Ø250 mm PVC buizen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.13 Klimaatadaptatie

4.13.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegeelicht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbeperking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

4.13.2 Toetsing

Waterveiligheid/gevolgbeperking overstromingen

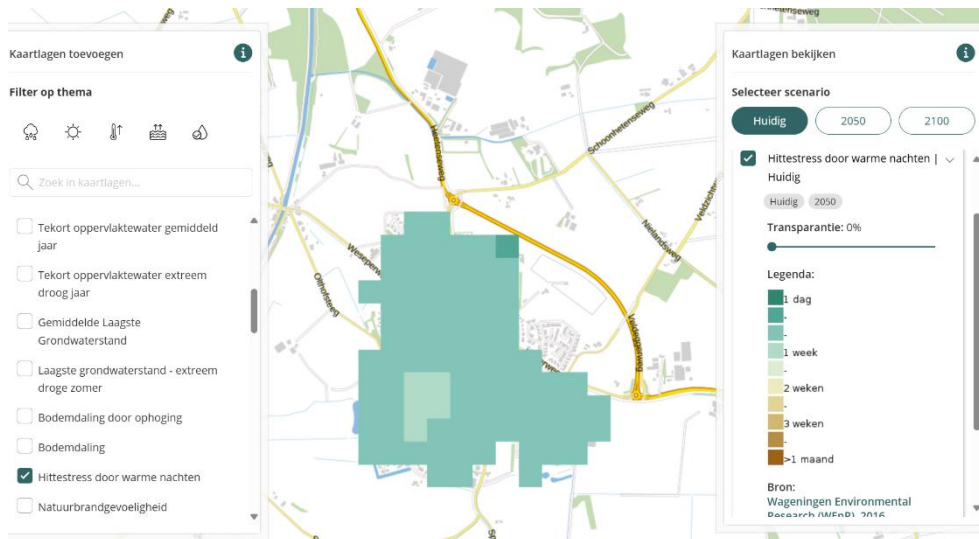
De kaart maximale overstromingsdiepte geeft de kans op overstroming weer binnen een gebied. Deze kaart laat voor de huidige situatie in vier beelden zien welke overstromingsdieptes mogelijk zijn. Van boven naar beneden wordt de kans steeds kleiner, maar worden de ruimtelijke gevolgen juist groter:

- grote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 10 jaar overstroomt;
- middelgrote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100 jaar overstroomt;
- kleine kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 1.000 jaar overstroomt;
- bijzonder kleine kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 100.000 jaar overstroomt.

Op de klimaateffectatlas valt te zien dat er in dit plangebied geen (verhoogde) kans op overstroming bestaat.

Hittestress

Door klimaatverandering wordt het vaker heet in de zomer. In steden is het vaak al warmer dan de landelijke omgeving vanwege onder andere de aanwezige verhardingen, ook wel het stedelijk hitte eiland effect genoemd. Dit heeft invloed op de gezondheid, buitenruimte, leefbaarheid, water en netwerken. Het plangebied is niet buitengewoon gevoelig voor hittestress, zie hierna.



Gevoeligheid Hittestress(bron: klimateffectatlas.nl)

Met dit plan wordt bovendien een groene woonwijk gerealiseerd, waar de toevoeging van vele bomen binnen het besluitgebied zorgen voor een goede schaduwwerking. Andere maatregelen die kunnen worden genomen zijn het gebruik van lichte materialen (beige of lichtgrijze tegels i.p.v. bijv. asphalt), natuurlijke ventilatie door gebouwen dusdanig te ontwerpen dat ramen aan twee zijde van het gebouw open kunnen en fatsoenlijke zonwering op de zuidelijk zijde van hete gebouw.

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt verder niet dat er ter plaatse grote problemen zijn op het gebied van droogte, oppervlakte en/of grondwater.

Bodemdaling

Op veel plekken in Nederland daalt de bodem. Dat kan verschillende gevolgen hebben, zoals een groter risico op overstromingen als er niet geïnvesteerd wordt in waterbeheer en schade aan funderingen. Raadpleging van de bodemdalingskaart wijst uit dat de locatie niet gevoelig is voor bodemdaling.

Biodiversiteit

Mensen wonen graag in een gezonde en groene omgeving en ook voor de natuur en biodiversiteit is een groene omgeving belangrijk. De klimaatverandering heeft ook als gevolg dat de biodiversiteit afneemt. Het stimuleren van biodiversiteit is niet alleen goed voor de natuur, het draagt ook bij aan de andere thema's van klimaatadaptatie. Daarom is het belangrijk dat hier aandacht aan wordt besteed. Daarom worden binnen het plangebied bloemrijke beplanting en bloeiende bomen in de openbare ruimte toegepast, welke bijen en insecten aantrekken. Daarnaast worden binnen het plangebied ingezet op inheemse soorten die bijdragen aan de biodiversiteit.

4.13.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met klimaatadaptatie.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Algemeen

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

4.14.2 Toetsing

De nieuwbouwwoningen worden gasloos ontwikkeld en zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Met dit project wordt derhalve rekening gehouden met de energietransitie en wordt aandacht besteed aan energiebesparende maatregelen.

Daarnaast wordt in het besluitgebied op verschillende manieren bijgedragen aan duurzaamheid:

- veel ruimte voor wadi's om toekomstig verwachte piekbuien te kunnen verwerken;
- toepassen van zoveel mogelijk inheems groen toe om biodiversiteit te versterken, waaronder hagen op de erfgronden;
- een groot aandeel groen en bomen als maatregel tegen hittestress;
- door de uitvoering van een zonnestudie en het kiezen van de juiste boomtypen wordt de invloed op het bestaande zonnepark beperkt;
- het streven naar een gesloten grondbalans;
- voor de tijdelijke bouwweg wordt onderzocht of het gebruik van 100% gerecycled asfalt haalbaar is.

4.14.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met duurzaamheid.

4.15 Natuur

4.15.1 Algemeen

4.15.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.15.1.2 Gebiedsbescherming

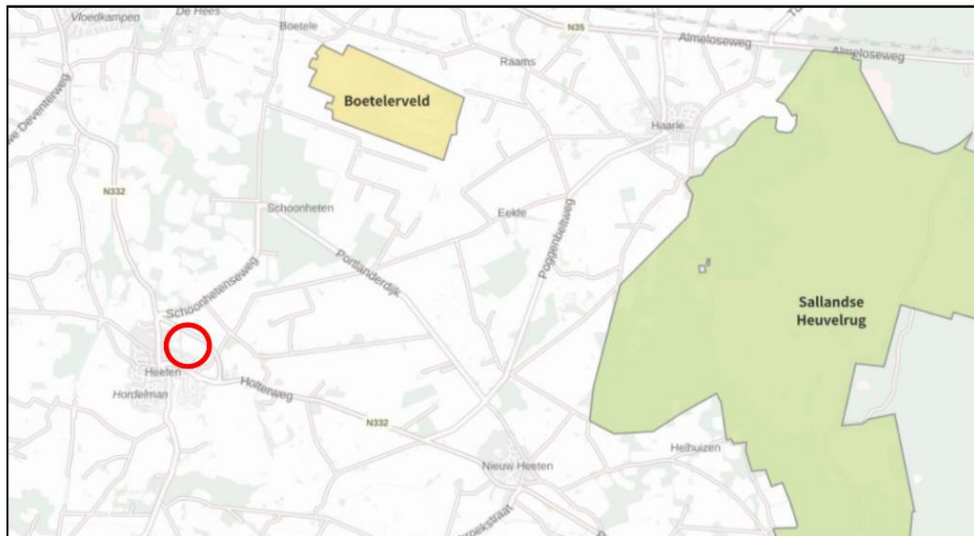
De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. Het onderzoeksgebied ligt niet in een gebied dat als beschermd Natura 2000-gebied is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Wel liggen Natura 2000-gebieden Boetelerveld en Sallandse Heuvelrug in de omgeving van het onderzoeksgebied. Deze liggen respectievelijk 3,6 en 4,9 kilometer van het onderzoeksgebied verwijderd. Gezien de grote afstand kunnen negatieve effecten op deze natuurgebieden worden uitgesloten. Voor wat betreft stikstof is dit met een berekening geverifieerd¹¹. Daarbij is er voor de gebruiksfase geen toename berekend. Voor de realisatie is een afname berekend door intern te salderen met de

¹¹ SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie, Heeten, De Veldegge Noord. Projectnummer: 220357.01. 22 mei 2025

referentiesituatie. In gevolg van jurisprudentie door de Raad van State¹² kan bij onderzoek naar stikstof-depositie worden uitgegaan van intern salderen en geldt hierbij geen vergunningplicht wanneer geen sprake is van een significant negatief effect. Daarmee is voor intern salderen relevant wat de als referentiesituatie aangewezen gebruiksdoeleinden zijn (geweest) op de ontwikkellocatie.

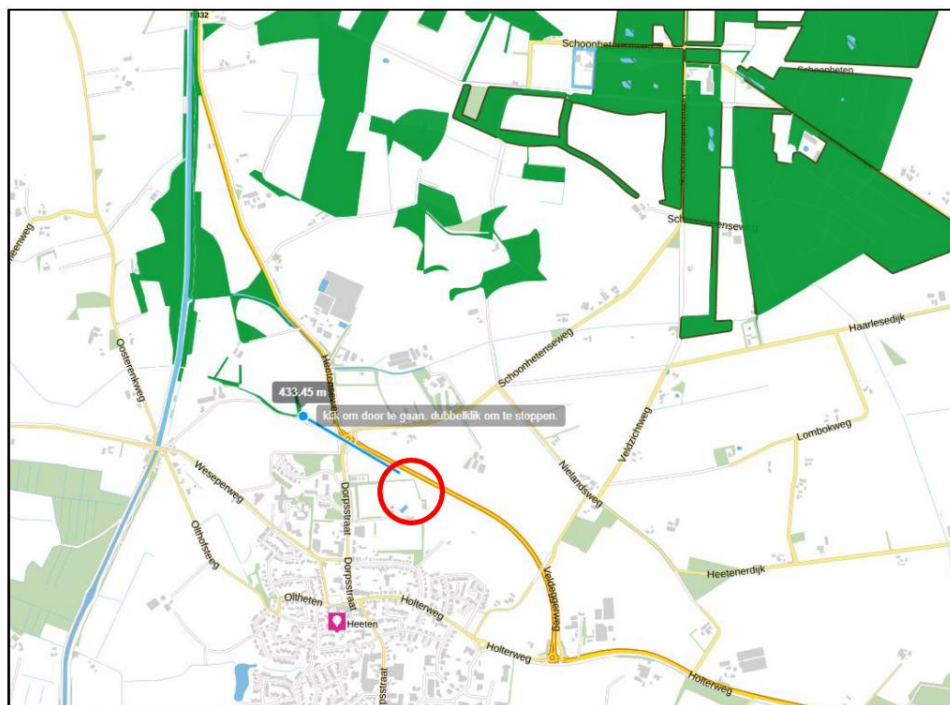


Globale ligging van het onderzoeksgebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Aerial.

A

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden



Globale ligging van het onderzoeksgebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland. Bron: Provincie Overijssel.

¹² Raad van State, 201907146/1/R2, dd. 20 januari 2021

vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden. Het onderzoeksgebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie navolgende afbeelding). Het dichtstbijzijnde gedeelte van het natuurnetwerk bevindt zich op ongeveer 430 meter ten noordwesten van het onderzoeksgebied. Er bevinden zich geen weidevogelleefgebieden en ganzenrustgebieden in de omgeving van het onderzoeksgebied. Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

4.15.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling zullen enkele agrarische percelen worden omgevormd tot woningbouwlocatie. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Er is daarom een QuickScan uitgevoerd¹³.

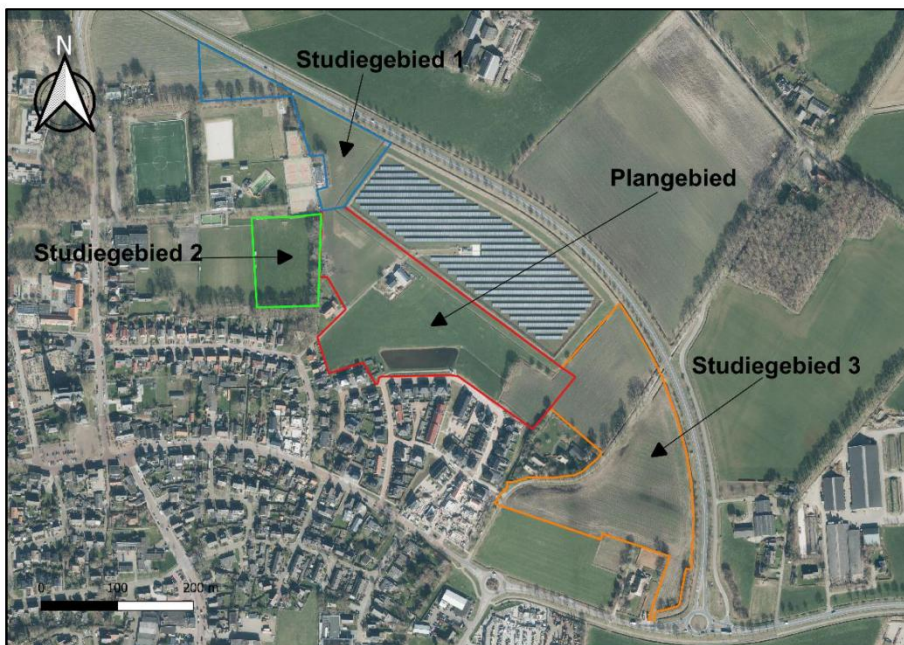
In en nabij het onderzoeksgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling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

Er zijn mogelijk nest- of verblijfplaatsen of (essentieel) leefgebied van steenmarter, bunzing, wezel, egel, das, huismus, steenuil, kerkuil, ransuil, boomvalk of sperwer aanwezig binnen het onderzoeksgebied. Ook is mogelijk een essentiële vliegroute van vleermuizen aanwezig. Hieronder is een overzicht weergegeven. Als het benoemde deelgebied, een deel er van of een specifiek natuurlijk element worden verwijderd of aangetast, is nader onderzoek naar de betreffende soort noodzakelijk:

- Huismus;
- boomvalk, sperwer en ransuil;
- steenuil en kerkuil;
- steenmarter;
- bunzing en wezel;
- das;
- egel;
- essentiële vliegroute vleermuis.

¹³ SAB (2023). Quick scan natuur Heeten, Veldegge 2e fase. 18 januari 2023

Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nest- of verblijfplaatsen of leefgebied aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.



Overzicht van het onderzoeksgebied, onderverdeeld in een plangebied en drie studiegebieden.

Samenvattend zijn er op de planlocatie mogelijk beschermde functies aanwezig voor de soort(groep)en vleermuizen, bunzing, wezel, steenmarter, das, egel, boomvalk, ransuil, sperwer, steenuil en kerkuil. Op basis hiervan heeft nader onderzoek plaatsgevonden¹⁴.

Hieruit blijkt dat de beschermde soorten Gewone dwergvleermuis, laatvlieger, egel en wezel in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om een Vliegroute voor vleermuizen Leefgebied voor egel en wezel. Het gaat om tenminste één (kraam)kolonie van de gewone dwergvleermuis en één (kraam)kolonie van de laatvlieger. De rust- en voortplantingsplaatsen van egel en wezel worden mogelijk beschadigd of vernield als gevolg van de werkzaamheden. De functionaliteit van rust- en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger wordt gewaarborgd door de functionaliteit van de vliegroute te allen tijde te waarborgen. Rust- en voortplantingsplaatsen van de egel en wezel moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden.

Om aan de zorgplicht te voldoen moeten kap- en snoeiwerkzaamheden buiten gevoelige voortplantings- en winterrustperioden worden uitgevoerd.

¹⁴ Econsultancy (2024) RAPPORTAGE activiteitenplan Veldegge-Noord Heeten. 12 juli 2024 en SAB (2025) Nader onderzoek Wet natuurbescherming (steenuilen), Heeten, De veldegge Noord. Projectnummer 220357.02. 8 november 2023, en Nader onderzoek Wet natuurbescherming Heeten de Veldegge Noord, SAB, 8 november 2023

4.15.3 Conclusie

De activiteiten zijn gelet op bovenstaande vergunningsplichtig voor een flora- en fauna activiteit. Gelet hierop is een aanvraag daartoe ingediend bij de provincie Overijssel (ontvangen 29 juli, zaaknummer Z2024-00005146). De provincie Overijssel heeft op 16 januari 2025 deze vergunning verleend. Aan de voorschriften behorend bij deze beschikking zal worden voldaan. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht:

De algemene zorgplicht, luidt als volgt:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
 - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
 - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
 - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied. Vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke) moet gefaseerd worden verwijderd, waardoor aan amfibie-en en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten.

Voor vogels geldt een specifieke zorgplicht:

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Het onderdeel natuur vormt gelet hierop geen belemmering.

4.16 Archeologie

4.16.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.16.2 Toetsing

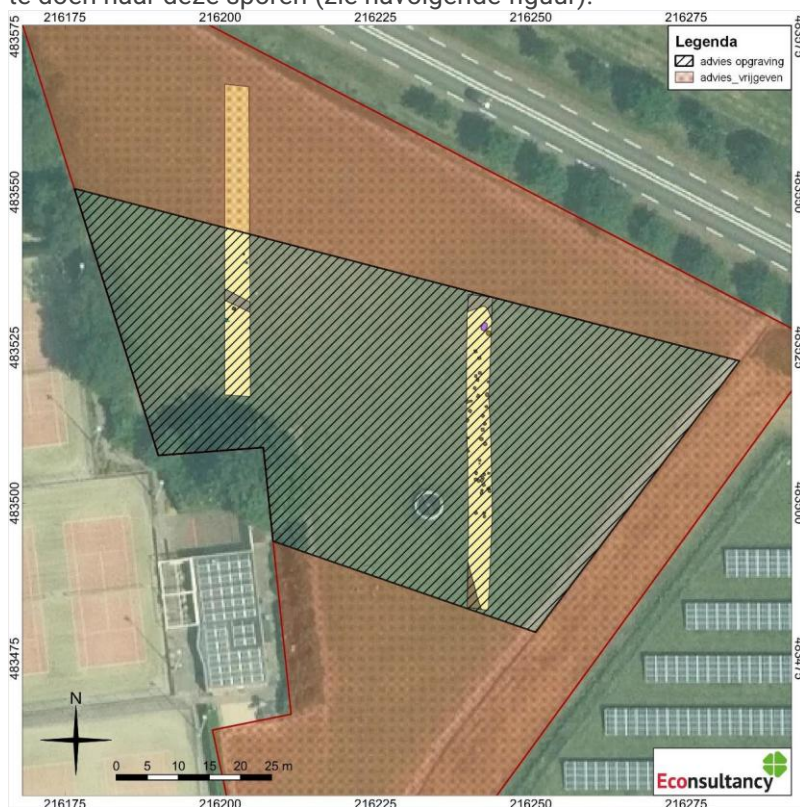
Ter plaatse van het besluitgebied geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 1. De voor Waarde - Archeologie – 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m² of dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Daarom is in het kader van de ontwikkeling een archeologisch onderzoek¹⁵ uitgevoerd.

Op basis van het nu uitgevoerde bureauonderzoek en aanvullend booronderzoek is geconstateerd dat de kans groot is dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Deze waarden hangen samen met de mogelijke aanwezigheid van kampelementen uit de vroege prehistorie, nederzettingen uit de latere prehistorie en boerenerven uit de Vroege en/of Volle Middeleeuwen. ADC ArcheoProjecten adviseert dan ook om de ligging, omvang, datering en het archeologische belang van deze (mogelijke) waarden nader in kaart te laten brengen. Dit advies geldt voor het grootste deel van het plangebied. Gezien de fasering in de ontwikkeling van het plangebied (slechts een deel wordt in eerste instantie verstoord door bodemingrepen) hoeft dat niet op hetzelfde tijdstip plaats te vinden.

¹⁵ ADC Archeo Projecten (2009) Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. februari 2009

Wel moet er dan nadrukkelijk rekening mee worden gehouden dat de bevoegde overheid bij planaanpassing direct zal vragen om nader waardestellend archeologisch onderzoek. Het gebied met een hoge archeologische waarde dat mogelijk verstoord zal worden omvat 5,6 ha. Het nader vaststellen van de archeologische waarde kan het best door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Deze onderzoeksmethodiek biedt snel voldoende inzicht in omvang van archeologische resten alsmede de kosten die met een eventueel vervoltraject gemoeid kunnen zijn.

Het geadviseerde proefsleuvenonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden¹⁶. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het noordwesten van het plangebied paalsporen aangetroffen waarvan de functie onbekend is. De paalsporen zijn mogelijk onderdeel van een gebouw die op historisch kaartmateriaal (en jonger) niet te zien is. Mogelijk zijn de sporen ouder dan 1800. Bij ingrepen die plaats vinden tot in de natuurlijke ondergrond (ca. 7,10 m NAP), wordt geadviseerd om verder onderzoek te doen naar deze sporen (zie navolgende figuur).



Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er geen behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen en wordt geadviseerd het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling en de waarde archeologie te laten vervallen (zie navolgende figuur).

¹⁶ Econsultancy (2024). Evaluatierapport archeologisch proefsleuvenonderzoek De Veldegge Noord te Heeten, in de gemeente Raalte. 2 februari 2024



Deze opgraving heeft plaatsgevonden¹⁷. Bij het definitief onderzoek aan de Veld-egge Noord - Johannalaan is een vindplaats aangetroffen uit de Middeleeuwen – Nieuwe tijd . De sporen en structuren betreffen greppels, kuilen en paalkuilen die gerelateerd zijn aan een bewoningsareaal uit de Middeleeuwen. De structuren bestaan mogelijk uit een deel van een huisplattegrond en bijgebouwen. De daadwerkelijke datering van de sporen en mogelijke structuren kan in dit stadium van het onderzoek nog niet definitief vast gelegd worden. Met behulp van het vondstmateriaal in combinatie met de in te zetten monsters zal een definitievere datering benoemd kunnen worden.

Opvallend in het onderzoeksgebied is het grote aantal vierkante kuilen, die voornamelijk in het zuidelijk deel van het gebied zijn waargenomen. Het gros van de kuilen kunnen vermoedelijk geïnterpreteerd worden als recente kuilen die mogelijk gebruikt zijn voor planten/bomen. Vanwege de recente aard van de sporen zal tijdens de uitwerking hier minimale aandacht aan worden besteed.

De provincie Overijssel is eigenaar van de bodemvondsten van dit onderzoek. In het archeologisch depot Overijssel te Deventer worden alle vondsten die bij het onderzoek zijn gedaan opgeslagen. Het voorstel tot deponering wordt ook voorgelegd aan de deponhouder. De uiteindelijke selectie kan afwijken van het in dit rapport opgenomen voorstel. Daarnaast kan het depot aanvullende eisen stellen aan het te deponeren materiaal.

¹⁷ Econsultancy (2024). Evaluatierapport definitieve opgraving Veldegge Noord te Heeten, in de gemeente Raalte. 19 december 2024

Een selectie van de genomen monsters worden aangedragen voor specialistisch onderzoek en zal na oplevering van het definitief rapport niet worden gedeponeerd. De gedeselecteerde grondmonsters worden na oplevering van het definitief rapport eveneens niet gedeponeerd en dienen tot aan oplevering van de definitieve versie van het rapport als achtervang.

In deze fase moet ervan worden uitgegaan dat de aangetroffen materiaalcategorieën: keramiek, grofkeramisch bouw materiaal, met aantallen zoals weergegeven in bijlage 2 (deels) ter deponering zullen worden aangeleverd. Indien hiervan zal worden afgeweken zal dit te zijner tijd worden gecommuniceerd richting het gemeentelijk depot door middel van een (de)selectierapport. Deze vondstcategorieën behoeven geen aanvullende conserverings-behandeling voorafgaand aan deponering.

4.16.3 Conclusie

Gegeven de uitgevoerde onderzoeken en opgraving vormt het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.17 Cultuurhistorie

4.17.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.17.2 Toetsing

In het besluitgebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Deze bevinden zich tevens niet in de directe omgeving van het besluitgebied. Wel is bij het stedenbouwkundig ontwerp aansluiting gezocht op de bebouwing in de omgeving van het besluitgebied.

4.17.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.18 Mobiliteit en parkeren

4.18.1.1 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe heeft de gemeente een Nota Parkeernormen Raalte 2015 opgesteld, welke is vastgesteld in 28 mei 2020. Het plan voldoet hieraan, zie hoofdstuk 2.

4.18.2 Toetsing

4.18.2.1 Mobiliteit

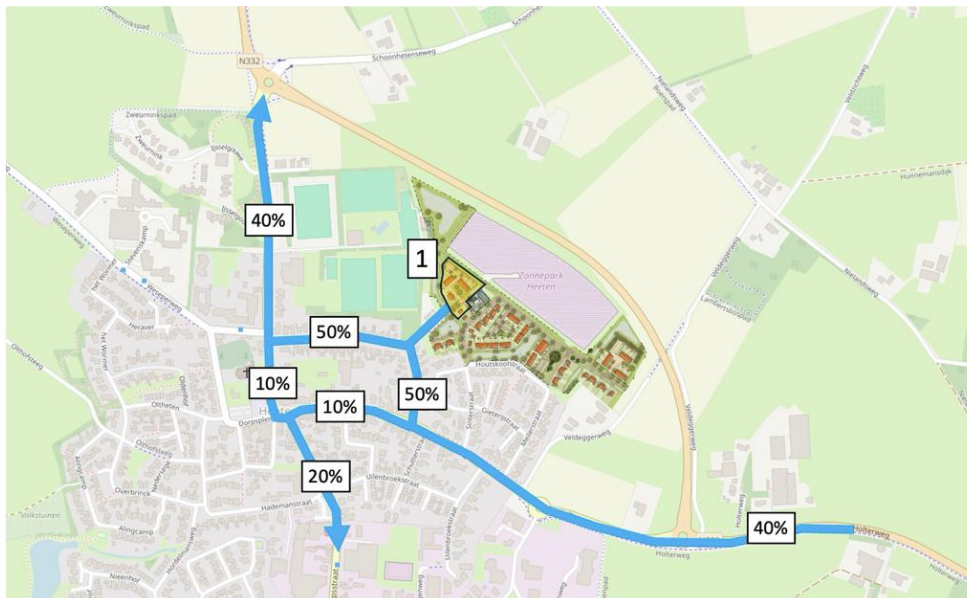
In het kader van de ontwikkeling is door een verkeersonderzoek¹⁸ uitgevoerd. Het plangebied is onderverdeeld in 2 deelgebieden. Met de kencijfers van het CROW wordt de verkeersaantrekkende werking per werkdagemaal berekend, het gemiddelde werkdagemaal is verkeerskundig gezien echter relevant. Voor woonfuncties hanteert het CROW een omrekenfactor 1,11.

Voor de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is het personenauto-equivalent per spitsuur relevant. Voor de omrekening naar pae hanteert Mobycon een factor van 1,01, en men neemt aan dat 10% van het verkeer per etmaal binnen het drukste spitsuur valt. Beide uitgangspunten zijn verkeerskundige vuistregels. Dit leidt zoals weergegeven in navolgende tabel tot een totale verkeersgeneratie van 90 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, omgerekend 10 pae per drukste spitsuur.

Deelgebied	Mvt/weekdag-etmaal	Mvt/werkdagemaal *1,11	Pae/werkdag-etmaal *1,01	Pae/drukste ochtendspitsuur *10%	Pae/drukste avondspitsuur *10
1	90	100	101	10	10

Onder andere op basis van een selected-link analyse die door de gemeente via TomTom move is uitgevoerd wordt ervan uitgegaan dat vanuit dit deelgebied 40% van het verkeer richting het noorden rijdt, 20% naar het zuiden, en 40% richting het oosten. In onderstaande figuur is de verdeling weergegeven voor de tussenliggende wegvakken. Mobycon gaat er verder vanuit dat 80% van het verkeer tijdens de ochtendspits vanaf de ontwikkeling rijdt en 20% richting de ontwikkeling, tijdens de avondspits is deze verhouding andersom.

¹⁸ Mobycon (2024). Onderbouwing verkeer Veldegge-Noord. 26 september 2024



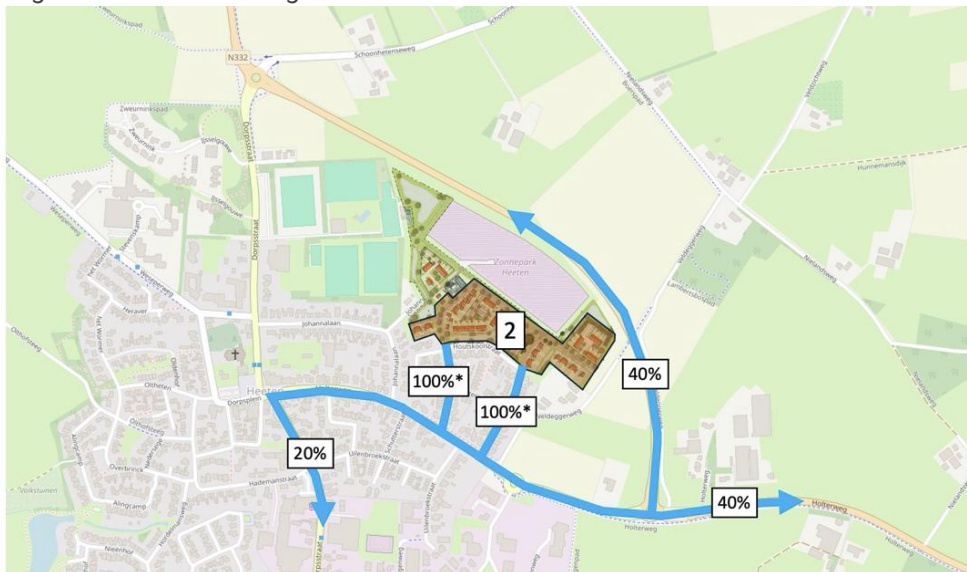
Voor deelgebied zijn de verkeersbewegingen weergegeven in navolgende tabel; het gaat om tot een totale verkeersgeneratie van 520 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, omgerekend 58 pae per drukste spitsuur.

Deelgebied	Mvt/weekdag-etmaal	Mvt/werkdagemaal *1,11	Pae/werkdag-etmaal	Pae/drukste ochtendspitsuur *10%	Pae/drukste avondspitsuur *10
2	520	577	583	58	58

Omdat het verkeer vanuit dit deelgebied gebruik kan maken van de Sinterstraat en Meilerstraat voeren we een gevoeligheidsanalyse uit waarbij 100% van het gegenereerde verkeer gebruik maakt van zowel de Sinterstraat als de Meilerstraat. Dit is de hoogste waarde die theoretisch mogelijk is op deze wegvakken.

De intensiteiten op wegvakken 4 (Sinterstraat) en 5 (Meilerstraat) nemen relatief Zoals in onderstaand tabel weergegeven, zijn er zowel in de huidige, toekomstig autonome en toekomstige situatie in motorvoertuigen per werkdag-etmaal inclusief de ontwikkeling geen knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid. De maximale acceptabele intensiteiten worden op geen van de wegvakken overschreden. De intensiteiten op wegvakken 4 (Sinterstraat) en 5 (Meilerstraat) nemen relatief veel toe. In de praktijk zal de intensiteit lager uitkomen door de verdeling van het verkeer over de twee wegvakken.

De verzadigingsgraad (max 17%) en de wachttijd (max 2,9 sec/pae) blijven op alle takken t.a.v. de Rotonde Holterweg/Telgenweg in zowel de ochtend- als avondspits binnen de grenswaarden. Er ontstaan dus geen doorstromingsknelpunten ten gevolge van de ontwikkeling.



Dat geldt ook voor de Rotonde Holterweg/N332. Al met al concludeert Mobycon dat het aspect 'verkeer' het realiseren van de ontwikkeling van 90 woningen van Veldegge-Noord in Heeten niet in de weg staat.

4.18.3 Conclusie

De aspecten mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit. In de juridische regels is geborgd dat ook daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid.

4.19 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.19.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt

gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.19.2 Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van maximaal 90 woningen en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹⁹.

In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

4.19.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen stedelijk gebied kan worden voorzien, waardoor de buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling gerechtvaardigd is. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.20 Omgevingskwaliteit

4.20.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de omgevingswet

¹⁹ SAB (2025). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Heeten, Veldegge-Noord. Projectnummer: 220357.01. 6 juni 2025.

verplicht dit aspect mee te nemen bij de évenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

4.20.2 Toetsing

Met het onderhavig project worden agrarische percelen herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Dit zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast kent het plan een sterk stedenbouwkundig ontwerp, waar veel aandacht is besteed aan het omliggende landschap en de nabij liggende bebouwing. Zie hoofdstuk 2.

4.20.3 Conclusie

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Dit omgevingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bouw en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Specifieke regeling dit omgevingsplan

De planregels in dit omgevingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is, alsook het stedenbouwkundig plan, zie hoofdstuk 2.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De gronden in het besluitgebied zijn in eigendom van de gemeente Raalte. Voor het woningbouwplan is een haalbaar financieel kader opgesteld (zie ook de financiële verkenning van de GREX in bijlage 19). Dit financiële kader wordt tegelijkertijd met het voorliggende wijzigingsbesluit voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad van Raalte. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Participatie en overleg

6.2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Gedurende het planvormingsproces hebben twee bijeenkomsten plaats gevonden voor omwonenden en belanghebbenden. Tijdens de eerste bijeenkomst in februari 2023 zijn wensen en ideeën opgehaald. Zo hebben de aanwezigen aangegeven welke woningtypes passend zijn voor starters, gezinnen en senioren in Heeten. Daarbij is de grote behoefte aan betaalbare woningen sterk benadrukt. Tevens hebben de aanwezigen aangegeven voorkeur te hebben voor groene straten en groene plekken verspreid in de buurt en wadi's met een natuurlijk karakter. Deze inbreng is nadrukkelijk gebruikt bij het vormgeven van het stedenbouwkundig plan.

Het concept stedenbouwkundig plan is in oktober 2024 tijdens een zeer goed bezochte informatiebijeenkomst gepresenteerd aan de aanwezigen. Het concept stedenbouwkundig plan is overwegend positief ontvangen.

6.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader wordt het wijzigingsbesluit voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 2 oktober tot en met 12 november ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen welke vervolgens ook weer ingetrokken zijn. Het omgevingsplan wordt zodoende ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam