



## **Ontwikkeling Dorpsstraat 70 te Heeten**

*Motivering bij een wijzigingsbesluit*



## Ontwikkeling Dorpsstraat 70 te Heeten

### *Motivering bij een wijzigingsbesluit*

Opdrachtgever: de heer E. Duim  
Rapportnummer: FB 17569-2-RA-004  
Datum: 17 januari 2025  
Referentie: HH/EV/ /FB 17569-2-RA-004  
Verantwoordelijke: ir. J.A. Huizer  
Opsteller: ir. E.C.F. Vermeer  
+31 85 8228 724  
e.vermeer@peutz.nl

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Vigerend omgevingsplan</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
3.1	Algemeen	7
3.2	Strijdigheden	7
<b>4</b>	<b>Wetgeving en beleid</b>	<b>9</b>
4.1	Algemeen	9
4.2	Rijksbeleid	9
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
4.2.2	Instructieregels Rijk	10
4.2.3	De Ladder	10
4.3	Provinciaal beleid	12
4.3.1	Omgevingsvisie	12
4.3.2	Omgevingsverordening	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>16</b>
5.1	Algemeen	16
5.2	Activiteiten en milieuzonering	16
5.2.1	Algemeen	16
5.2.2	Toetsingskader	16
5.3	Overige milieuaspecten	19
5.3.1	Geluid	19
5.3.2	Luchtkwaliteit	21
5.3.3	Verkeer en parkeren	25
5.3.4	Flora, fauna en stikstofdepositie	25
5.3.5	Bodemkwaliteit	25
5.3.6	Water en watersystemen	26
5.3.7	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	27
5.3.8	Gezondheid	27
5.3.9	Omgevingsveiligheid	27
5.3.10	Archeologie en cultuurhistorie	28
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>
6.1	Algemeen	30
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	30
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

<b>7</b>	<b>Conclusie</b>	<b>32</b>
7.1	Strijdigheid TAM-omgevingsplan	32
7.2	Conclusie rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid	32
7.2.1	Rijksbeleid en ladder duurzame verstedelijking	32
7.2.2	Provinciaal beleid	32
7.2.3	Gemeentelijk beleid	33
7.3	Beoordeling omgevingsaspecten	33
7.4	Conclusie uitvoerbaarheid	33

## 1 Inleiding

Het voornemen bestaat om het planologisch bestemde bedrijf aan de Dorpsstraat 70 te Heeten te wijzigen naar een burgerwoning.

Thans zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als bedrijf. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal het omgevingsplan worden gewijzigd middels een TAM-omgevingsplan.

Door het College van burgemeester en wethouders is op 11 juni 2024 een positief principebesluit gegeven op het verzoek om de bestemming 'Bedrijf' te wijziging naar 'Wonen' op het adres aan de Dorpsstraat 70 in Heeten<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Zie brief gemeente Raalte met zaaknummer: 36721-2024 van 11 juni 2024.

## 2 Vigerend omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is ook het omgevingsplan van gemeente Raalte in werking getreden. Vooralnog bestaat het omgevingsplan uit een tijdelijk en nieuw deel. Dit tijdelijke deel bestaat thans, naast de 'bruidsschat', uit bestaande ruimtelijke plannen en verordeningen. Het bestemmingsplan 'Heeten' is één van deze ruimtelijke plannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel.

Op het perceel aan de Dorpsstraat 70 berust de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals vermeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten. In figuur 2.1 is de locatie weergegeven binnen het voormalige bestemmingsplan 'Heeten', inclusief een weergave van het pand op het betreffende perceel (google streetview 2023).



f 2.1 Situatie Dorpsstraat 70 de Heeten, met overlay omgevingsplan 'Heeten'

Het omgevingsplan laat in de directe omgeving bedrijven toe tot en met categorie 2. Op een afstand van 150 meter ten oosten is ook een bedrijventerrein gesitueerd genaamd Telgen II, waar bedrijven met een categorie tot en met 4.2 gevestigd kunnen worden. Daarnaast zijn er rondom het perceel aan de Dorpsstraat 70 ook andere woonbestemmingen aanwezig.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal het omgevingsplan van gemeente Raalte gewijzigd worden. In dat kader dient aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document vormt de motivering.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

Het perceel aan de Dorpsstraat 70 is gesitueerd in een woonwijk aan de zuidzijde van Heeten. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom.

De huidige eigenaar is voornemens om het pand te verkopen en heeft een verzoek ingediend om daarvoor de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De gemeente is hiermee akkoord gegaan onder voorwaarde dat dit niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu of een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Daarnaast speelt ook participatie een belangrijke rol binnen de Omgevingswet.

Het plan betreft enkel een omgevingsplanwijziging waarbij de bestemming wordt aangepast van 'bedrijf' naar 'wonen', zodoende wordt er bij dit voorstel niets gesloopt of gebouwd. Daarnaast vinden er in de bestaande situatie geen milieubelastende activiteiten plaats, het betreft immers een bedrijf met milieucategorie 1. In de nieuwe situatie vinden helemaal geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

### 3.2 Strijdigheden

In het voormalige bestemmingsplan 'Heeten' (vastgesteld op 20 juni 2013) zijn ter hoogte van Dorpsstraat 70 geen specifieke planregels opgenomen die strijdig zijn met een TAM-omgevingsplan. De enige relevante planregels die gelden hebben betrekking op bouwregels, zoals het bouwvlak en de maatvoering. Deze regels kunnen onveranderd in stand blijven, omdat de beoogde ontwikkeling slechts een bestemmingswijziging betreft waarbij niks fysiek wordt gewijzigd aan het perceel, dan wel wordt bijgebouwd.

De bestemming van het perceel Dorpsstraat 70 dient gewijzigd te worden naar 'wonen', aangezien er op het perceel na de wijziging geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd. Doordat het pand reeds grotendeels is ingericht als woning hoeven ook geen fysieke ingrepen plaats te vinden die deze wijziging faciliteren. Ook bij de wijziging zijn er daarom geen strijdigheden met een TAM-omgevingsplan.

Er zijn geen verdere strijdigheden geconstateerd met overige AMvB's. De situatie veranderd in feite niet. De voorgenomen wijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' dient te voldoen aan de planregels zoals deze zijn opgenomen in het TAM-omgevingsplan. Uit een controle van de conceptuele planregels is gebleken dat hier geen strijdigheden uit voortvloeien.

In de planregels zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- Wonen – Woonactiviteiten – toegestaan (W-WT);
- Gebruiksactiviteiten algemeen – verbod (GA-V);

- Kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis – toegestaan (KBBAH-T);
- Bed & breakfast aan huis – toegestaan (BBAH-T);
- Inwoning – vergunningplicht (I-V).

Met de gebruiksactiviteit 'Wonen – Woonactiviteiten - toegestaan' wordt de beoogde wijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' mogelijk gemaakt. Aanvullend blijft middels 'Kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis' en 'Bed & breakfast aan huis' ook enige mate van bedrijvigheid toegestaan aan de Dorpsstraat 70. Hiermee wordt de woonfunctie dus toegevoegd aan het perceel zonder daarbij elke vorm van bedrijvigheid uit te sluiten.

De overige regels met betrekking tot het verbod van bepaalde gebruiksactiviteiten en de vergunningplicht zijn niet strijdig met het planvoornemen. Naast de gebruiksactiviteiten zijn ook de bouwactiviteiten (en de meet- en rekenbepalingen) niet strijdig met het planvoornemen. Voor een gedetailleerde beschrijving van de regels wordt verwezen naar de plankaart en planregels van het TAM-omgevingsplan.



## 4 Wetgeving en beleid

### 4.1 Algemeen

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijksbeleid, alsmede provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien het kleinschalige karakter van de beoogde ontwikkeling, alsmede het feit dat thans al sprake is van een bedrijfswoning, wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden, zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

#### *Beoordeling*

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd. De beoogde (kleinschalige) ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' binnen de gemeente Raalte. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk.

Bovendien is de beoogde ontwikkeling slechts een zeer beperkte wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met de NOVI.

#### 4.2.2 Instructieregels Rijk

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet. De instructieregels voor het Rijk hebben betrekking op de volgende aspecten:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder de milieuaspecten luchtkwaliteit, trillingen, geluid, geur en bodem;
- Bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de lader voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6), specifiek voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

#### *Beoordeling*

Vanwege de kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen fysieke ingrepen worden gedaan, kan gesteld worden dat de instructieregels van het Rijk geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De bovenstaande relevante (milieu)aspecten wijzigen niet, of komen niet in gevaar, door de beoogde wijziging van het Omgevingsplan, waarbij de huidige bestemming 'bedrijf' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen'.

#### 4.2.3 De Ladder

Onder de omgevingswet is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en betreft daarmee een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe

een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking (vanaf heden 'Ladder') werkt volgens twee stappen:

- Beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die deze BOPA mogelijk maakt;
- Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven. Dit neemt echter niet weg dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, de behoefte aan een ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid gemotiveerd zal moeten worden. Uiteindelijk draagt deze Ladder bij aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging van nieuwe ontwikkelingen. Het bevoegd gezag heeft de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging van een nieuwe ontwikkeling.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Beoordeling*

De beoogde (kleinschalige) ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen'. Hiermee wordt niet meer bebouwing gerealiseerd dan thans aanwezig is. Wel wordt middels een BOPA een nieuwe (gevoelige) functie voorzien. Het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen effect op de omgeving. Dit betekent dan ook dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling zal de Ladder daarom niet doorlopen moeten worden. Echter, ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van uitvoerbaarheid moet hiertoe aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

In voorliggende situatie is de behoefte aan deze ontwikkeling vraaggestuurd. Er is binnen de gemeente Raalte namelijk behoefte aan woningen. De beoogde ontwikkeling zal als gevolg van de kleinschaligheid niet leiden tot een overaanbod, en past – ondanks dat dit niet van toepassing is – binnen de systematiek van de Ladder, aangezien deze wordt gerealiseerd binnen reeds bestaand stedelijk gebied.

## 4.3 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Overijssel omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Met het Omgevingsbeleid van Overijssel streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

### 4.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Overijssel biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Overijssel. De nu geldende versie van de Omgevingsvisie is van april 2017, waarbij de meeste actuele actualisatie heeft plaatsgevonden in november 2023.

In de Omgevingsvisie van Overijssel komen 3, overkoepelende, rode draden voor: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Hiervoor zijn thema overstijgende kwaliteitsambities geformuleerd.

De provincie hanteert de volgende kwaliteitsambities:

- Duurzame kwaliteitsambitie 1: 'Een klimaatbestendig Overijssel';
- Duurzame kwaliteitsambitie 2: 'Een duurzame energiehuishouding';
- Duurzame kwaliteitsambitie 3: 'Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie';
- Duurzame kwaliteitsambitie 4: 'Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 1: 'Natuur als ruggengraat';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 2: 'Een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 3: 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 4: 'Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 5: 'Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 6: 'Het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken';
- Ruimtelijke kwaliteitsambitie 7: 'Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel';
- Sociale kwaliteitsambitie 1: 'Het Overijssels 'noaberschap' koesteren'
- Sociale kwaliteitsambitie 2: 'Stimuleren van culturele identiteit'
- Sociale kwaliteitsambitie 3: 'Verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven'

In de Omgevingsvisie zijn bovendien een groot aantal beleidskeuzes, die voortvloeien uit de provinciale ambities, opgenomen. Veel van deze ambities gaan over grootschalige ontwikkelingen en hebben slechts beperkt betrekking op de kleinschalige ontwikkeling waarbij een bestemming wordt gewijzigd van 'bedrijf' naar 'wonen'.

Verder zijn in het provinciaal beleid enkele gebied specifieke beleidsambities geformuleerd. Op het perceel aan de Dorpsstraat 70 zijn de volgende gebied specifieke beleidsambities van toepassing:

- Verspreide woonbebouwing – Woonomgeving;
- Boringsvrije zone Salland Diep;
- Bescherming gebiedskenmerken (Dekzandvlakte en ruggen; Essenlandschap; en informele trage netwerk)
- Gebieden met beperkingen voor WKO (energie);
- Gebieden met ruimte voor windenergie onder voorwaarden (energie).

Het perceel aan de Dorpsstraat 70 ligt tot slot niet in een NNN-gebied of Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op 4,4 km afstand. Gezien de kleinschalige ontwikkeling waarbij feitelijk niets veranderd zijn significantie nadelige gevolgen op NNN-gebieden, dan wel Natura-2000 gebieden, op voorhand uitgesloten.

#### *Beoordeling*

Vanwege de kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen fysieke ingrepen worden gedaan, geldt ook ten aanzien van de instructieregels en het beleid van de provincie, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De gebiedskenmerken worden niet aangetast door het voorgenomen plan, de situatie veranderd feitelijk niet.

#### 4.3.2 Omgevingsverordening

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel, gepubliceerd op 13 december 2023 en in werking sinds 1 januari 2024 tezamen met het inwerking treden van de Omgevingswet.

Onder artikel 2.1 worden de doelen van de provincie samengevat met het oog op het provinciaal omgevingsbeleid (duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en gezondheid). De doelen zijn als volgt:

- a. Ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat, nu en in de toekomst;
- b. Ontwikkeling van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden;
- c. Beschermen en ontwikkeling van een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten;
- d. Versterking van de complementariteit van stad en platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
- e. Bieden van veilige, betrouwbare en vlotte ketenreizen voor personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;

- f. Watersystemen van een goede ecologische kwaliteit die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
- g. Veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
- h. Betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen; en
- i. Balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De provinciale doelen worden niet beïnvloed door de kleinschalige voorgenomen ontwikkeling. In de verordening staan verder nog de volgende relevante artikelen:

Onder artikel 4.4, lid 1 is bepaald dat: "de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein en stedelijke voorzieningen is opgenomen in het omgevingsplan en dat deze is afgestemd op de lokale behoefte of de behoefte van bijzondere doelgroepen." De beoogde ontwikkeling betreft het gebruik van bestaande bebouwing voor wonen, en sluit aan op de behoefte van de eigenaar van het plangebied. Er zijn daarnaast geen aparte bepalingen opgenomen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Onder artikel 4.6 is bepaald dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, 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.

Doordat in dit geval geen fysieke ingrepen plaatsvinden wordt de toekomstbestendigheid, en de bepalingen onder a, b en c, niet in gevaar gebracht. Het perceel en het pand behoudt daarbij zijn waarde ook op de langere termijn.

Tot slot zijn er enkele provinciale instructieregels die een doorwerking kunnen hebben in een omgevingsplan. De meeste instructieregels zijn niet van toepassing op dit plan, omdat de instructieregels betrekking hebben op specifieke milieubelastende activiteiten (MBA's), detailhandel of recreatie. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal hiervan geen sprake zijn, de bestemming wordt immers aangepast van 'bedrijf' naar 'wonen'.

Specifieke instructieregels voor wonen zijn opgenomen in artikel 4.5.1. Deze instructieregels gaan in op nieuwe woningen en in het bijzonder de realisatie ervan. Ondanks de voorgenomen ontwikkeling een wijziging betreft waarbij een nieuwe woonbestemming wordt toegevoegd aan het omgevingsplan kan geconcludeerd worden dat het hier geen 'nieuwe woning' betreft zoals bedoeld in de instructieregels, waarbij aanvullende woonafspraken gemaakt dienen te worden. De provinciale instructieregels voor wonen hebben aldus geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

### *Beoordeling*

Vanwege de kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen fysieke ingrepen worden gedaan, geldt ook ten aanzien van de instructieregels en het beleid van de provincie, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening, dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Ook de instructieregels van de provincie zijn niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in de omgevingsvisie 'Horizon 2040' van de gemeente Raalte. Binnen de gemeente Raalte wordt met name aandacht besteed aan de volgende drie kernopgaves:

- "Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?"
- Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
- Hoe creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?"

Binnen kernopgave 2, toekomstbestendige wijken en dorpen, wordt ook ingegaan op het oplossen van de woningschaarste middels het bieden van flexibele ontwikkelruimte. Hierbij wordt naast nieuwbouw ook gedacht aan transformatie en is de ambitie uitgesproken voor het creëren van een meer diverse woningvoorraad die beter aansluit op de toekomstige vraag.

### *Beoordeling*

Het wijzigen van het omgevingsplan wordt gezien als de flexibele ontwikkelruimte die gebruikt kan worden om bij te dragen aan de (diverse) woningvoorraad. Daarnaast is hier ook sprake van een transformatie, ondanks dat er fysiek niets gewijzigd wordt aan de bebouwing op het perceel. Dit betekent dat het voorgenomen plan in lijn is met de structuurvisie van de gemeente Raalte.

De beoogde ontwikkeling waarbij de bestemming 'bedrijf' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen' sluit aan op de geformuleerde kernopgave van de gemeente Raalte die ingaat op het oplossen van de woningschaarste, ondanks dat de voorgenomen ontwikkeling zeer kleinschalig is.

## 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde milieuaspecten. Eventuele effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Hierbij wordt opgemerkt dat uitsluitend het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitgebreid wordt beschouwd. De wijziging tot de bestemming wonen heeft niet tot nauwelijks impact op de omgeving en derhalve worden diverse milieuaspecten kwalitatief beschouwd.

### 5.2 Activiteiten en milieuzonering

#### 5.2.1 Algemeen

Van belang is om aantoonbaar te maken dat de bestemmingswijziging tot wonen niet leidt tot een onacceptabele woonsituatie en dat omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Bij de beoogde bestemmingswijziging tot wonen aan de zijde van een bedrijf waar voorheen de woningen op een grotere afstand lagen, betekent dat de milieuaspecten in het vervolg getoetst moeten worden bij de nieuwe woonbestemming gelegen op een kortere afstand van het bedrijf. Hiermee kan het toetsingskader voor een bedrijf dus strenger worden. Afhankelijk van de afstand tot de beoogde nieuwe woonbestemming en de milieubelasting van het bedrijf in die richting, dient beoordeeld te worden of het bedrijf mogelijk belemmerd wordt.

#### 5.2.2 Toetsingskader

*VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering'*

Op 17 oktober 2024 is de nieuwe VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' gepubliceerd. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet. De nieuwe systematiek gaat daarbij hoofdzakelijk in op milieuhinderlijke activiteiten op reguliere bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarnaast geeft de handreiking ook aanbevelingen voor gebieden met functiemenging.

De nieuwe systematiek is niet wezenlijk anders dan de oude systematiek. De vorige VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is dan ook niet komen te vervallen en kan in veel gevallen nog steeds gebruikt worden voor een beoordeling of voldaan wordt aan de vereiste van een goede fysieke leefomgeving. In voorliggende motivatie is gekozen voor een beoordeling op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

*VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere



'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel t 5.1.

t 5.1 *Indicatieve richtafstanden in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering')*

<b>Categorie</b>	<b>Rustige woonwijk en rustig buitengebied</b>	<b>Gemengd gebied</b>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De in tabel t 5.1 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen).

Het perceel aan de Dorpsstraat 70 en de directe omgeving kan gezien worden als een gemengd gebied vanwege de diversiteit aan woningen, bedrijven en maatschappelijke functies. Daarnaast is de beoogde nieuwe woonbestemming gelegen aan een doorlopende wijkontsluitingsweg waar ook openbaar vervoer overheen rijdt. Derhalve kunnen de richtafstanden voor gemengd gebied uit tabel t 5.1 worden gehanteerd.

Indien de werkelijke afstand van bedrijven tot de woningen minder is dan de richtafstanden kan de woningbouw (of het toevoegen van een woonbestemming) toch doorgang vinden. In dat geval kan aangesloten worden bij de systematiek uit de VNG-publicatie.

De systematiek uit de VNG-publicatie is de volgende:

1. *Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven en is buitenplanse inpassing mogelijk.*
2. *Indien stap 1 niet toereikend is, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de volgende geluidbelastingen:*

	<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau</i>	<i>Maximaal geluidniveau (piekgeluiden)</i>
<i>Rustige woonwijk</i>	<i>45 dB(A)</i>	<i>65 dB(A)</i>
<i>Gemengd gebied</i>	<i>50 dB(A)</i>	<i>70 dB(A)</i>

3. *Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk.*
4. *Indien stap 2 niet toereikend is, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de volgende geluidbelastingen:*

	<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau</i>	<i>Maximaal geluidniveau (piekgeluiden)</i>
<i>Rustige woonwijk</i>	<i>50 dB(A)</i>	<i>70 dB(A)</i>
<i>Gemengd gebied</i>	<i>55 dB(A)</i>	<i>70 dB(A)</i>

5. *Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.*
6. *Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn, tenzij het bevoegd gezag dient te motiveren dat inpassing wel mogelijk is, waarbij tevens cumulatie met de eventueel aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. '*

#### *Geluidgrenswaarden Omgevingsplan*

Bovendien zijn de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan van toepassing. Onder de voormalige wetgeving waren dat de bepalingen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Onder de Omgevingswet zijn deze bepalingen uit het Activiteitenbesluit via de bruidsschat onderdeel geworden van het Omgevingsplan.

Voor bedrijven geldt dat bij de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) voldaan dient te worden aan de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Voor de maximale geluidniveaus moet voldaan worden aan respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in eveneens de dag-, avond- en nachtperiode.

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus dienen te worden vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig bijlage IVh van de Omgevingsregeling (voorheen de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI)).

In het Omgevingsplan kunnen ook hogere of lagere grenswaarden zijn opgenomen voor specifieke gebieden of woningen. In deze situatie is dat op basis van navraag niet het geval.

#### *Beoordeling*

De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen, waarbij gemotiveerd dient te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat, alsmede dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid.

In de omgeving van het perceel aan de Dorpsstraat 70 bevinden zich enkele bedrijven. De volgende richtafstand voor gemengd gebied is van toepassing voor de in en nabij het plangebied aanwezige bedrijven/activiteiten: Elders Metaal: 10 meter.

Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Het geluid bij het perceel aan de Dorpsstraat 70 is middels een akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt. Voor de overige bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de daarvoor geldende richtafstanden.

Voor het geluid ten gevolge van de milieubelastende activiteiten van Elders metaal is een akoestisch onderzoek opgesteld. Dit akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. De conclusie uit het onderzoek is hieronder samengevat:

*“De bestemming ‘bedrijf’ van het huidige perceel aan de Dorpsstraat 70 kan vanuit akoestisch oogpunt aangepast worden naar de bestemming ‘wonen’, omdat het geluid ter plaatse van het perceel voldoet aan de geluidgrenswaarden van het Omgevingsplan.”*

*“Door de nieuwe bestemming ‘wonen’ komt de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming aan de noordzijde op een kortere afstand te liggen van Elders. Gezien de huidige rekenresultaten behoudt Elders desondanks nog enige akoestische ruimte, waardoor de bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot significante beperking van de bedrijfsvoering van Elders.”*

#### *Conclusie*

Op basis van de bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat voor de meeste bedrijven in de directe omgeving voldaan wordt aan de daarvoor geldende richtafstanden. Bij de beoogde nieuwe woonbestemming zijn daarom geen significante nadelige milieueffecten te verwachten.

Voor het bedrijf Elders Metaal wordt geconcludeerd dat op basis van het akoestisch onderzoek voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan, dan wel dat de beoogde nieuwe woonbestemming geen beperking zal opleveren voor de bedrijfsvoering van Elders Metaal. Overige milieugevolgen zijn vanuit Elders niet te verwachten, geluid is het maatgevende milieuaspect.

### 5.3 Overige milieuaspecten

#### 5.3.1 Geluid

In het kader van de Omgevingswet dient beoordeeld te worden of het geluid van omgevingsbronnen, in voorliggende situatie hoofdzakelijk wegverkeer, voldoet aan de daarvoor geldende standaardwaarde en grenswaarde. Beoordeeld wordt of daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Binnen de Omgevingswet is het beoordelingskader voor diverse omgevingsaspecten, waaronder geluid, vastgelegd. Met de beoogde ontwikkeling waarbij een bestemming 'bedrijf' wordt aangepast naar de bestemming 'wonen' wordt een nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd. Ook ter plaatse van de beoogde ontwikkeling moet sprake zijn van een goede fysieke leefomgeving.

In het Omgevingsplan legt de gemeente het beleid ter bescherming tegen geluid voor de gemeente vast. Hierbij gelden de eisen en randvoorwaarden uit de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het Bkl worden ten aanzien van geluid de volgende nieuwe termen geïntroduceerd:

- Standaardwaarde: een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.
- Grenswaarde: een grens waarvan alleen bij uitzondering (zoals bij zwaarwegende belangen) en met geluidbeperkende maatregelen kan worden afgeweken.

De standaardwaarde voor geluid vertegenwoordigt een geaccepteerd geluidniveau. Als aan de standaardwaarde voldaan wordt, is geen andere afweging of besluitvorming nodig. Een hogere waarde is toegestaan indien redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen, of de overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Een overschrijding niet hoger dan de grenswaarde kan door de gemeente toelaatbaar worden geacht. Bij het overschrijden van de standaardwaarden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken (art. 5.78ab lid 1 Bkl). Tevens dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid<sup>2</sup> op het geluidgevoelige gebouw te worden beoordeeld (art. 5.78ac Bkl) en dient het gezamenlijke geluid<sup>3</sup> te worden vastgelegd (art. 5.78ad Bkl).

In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van standaardwaarden en grenswaarden op de gevels van geluidgevoelige gebouwen indien die zijn gelegen binnen de geluidaanachtsgebieden van de verschillende geluidbronsorten.

t 5.2 Standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen in geluidaanachtsgebieden

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen	50 L <sub>den</sub>	60 L <sub>den</sub>
Rijkswegen	50 L <sub>den</sub>	60 L <sub>den</sub>
Gemeentewegen	53 L <sub>den</sub>	70 L <sub>den</sub>
Waterschapswegen	53 L <sub>den</sub>	70 L <sub>den</sub>
Lokale spoorwegen	55 L <sub>den</sub>	65 L <sub>den</sub>
Hoofdspoorwegen	55 L <sub>den</sub>	65 L <sub>den</sub>
Industrieterreinen	50 L <sub>den</sub> / 40 L <sub>night</sub>	55 L <sub>den</sub> / 45 L <sub>night</sub>

<sup>2</sup> Het geluid door geluidbronsorten en andere geluidbronnen bij elkaar opgeteld waarbij is gecorrigeerd voor de mate van hinderlijkheid.

<sup>3</sup> Het geluid van geluidbronsorten en andere geluidbronnen bij elkaar opgeteld waarbij niet is gecorrigeerd voor de mate van hinderlijkheid.

Ten aanzien van wegverkeer over gemeentewegen geldt aldus een standaardwaarde van 53 dB  $L_{den}$  en een grenswaarde van 70 dB  $L_{den}$ , indien deze zijn gelegen binnen het geluidaanachtsgebied. Het perceel aan de Dorpsstraat 70 ligt binnen het geluidaanachtsgebied van de Dorpsstraat. Onderbouwd moet worden dat bij de beoogde nieuwe woonbestemming voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan die gelden voor gemeentewegen.

#### *Beoordeling*

In het akoestisch onderzoek in bijlage 1 is ook het wegverkeerslawaaï beschouwd, waarbij ook beoordeeld is of er sprake is van een mogelijk onaanvaardbaar gecumuleerd geluid. Uit het onderzoek is gebleken dat dit niet het geval is. Het geluid ter plaatse van Dorpsstraat 70 bedraagt ten hoogste 60 dB  $L_{den}$ , deze waarde kan, mede omdat er geen sprake is van een onaanvaardbaar gecumuleerd geluidniveau, vastgelegd worden in het omgevingsplan.

Bij de Dorpsstraat 70 zijn geen andere geluidbronsorten aanwezig die beoordeeld moeten worden in het kader van de Omgevingswet. Ook het geluid van Elders Metaal ligt meer dan 10 dB onder het geluid ten gevolge van wegverkeer. In deze situatie is daarom geen sprake van relevante cumulatie van geluid. Het gecumuleerde geluid, alsmede het gezamenlijke geluid, is daarmee aanvaardbaar.

#### 5.3.2 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn aandachtsgebieden vastgelegd. Vooral in en nabij aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Er zijn echter een paar situaties waarin overheden, ook buiten aandachtsgebieden, de luchtkwaliteit moeten beoordelen. Dit betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit. Ook is dit van toepassing op de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter en de aanleg van een auto(snel)weg.

Een beoordeling is niet nodig als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden is dan niet nodig. Wel moet aangetoond worden dat de beoogde ontwikkeling binnen de NIBM-grens valt. Hiervoor zijn in het Bkl een aantal standaardgevallen aangegeven waarvoor toetsing niet benodigd is.

Een project of activiteit draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentratie  $NO_2$  en  $PM_{10}$  niet hoger is dan  $1,2 \mu g/m^3$ . Dat is 3% van de rijksomgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 van het Bkl.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Als een project niet binnen de genoemde categorieën valt, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Een kwantitatieve beschrijving kan worden uitgevoerd met behulp van een NIBM-tool (Excelapplicatie) om op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

#### *Rijksomgevingswaarden luchtkwaliteit*

De Europese richtlijnen voor 'luchtkwaliteit' en 'gevaarlijke stoffen in de lucht' stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste luchtkwaliteitsnormen uit het Bkl. In tabel 4.3 zijn de rijksomgevingswaarden met een resultaatsverplichting voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) opgenomen. Andere genoemde stoffen uit het Bkl zijn in de voorliggende situatie, waarbij emissies met name betrekking hebben op verkeersbewegingen, niet van belang.

#### *t 5.3 Rijksomgevingswaarden conform Bkl*

<b>Stof</b>	<b>Toetsing van</b>	<b>Omgevingswaarde</b>
NO <sub>2</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	40 µg/m <sup>3</sup>
	Uurgemiddelde grenswaarde	Max. 18 keer/jaar meer dan 200 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde grenswaarde	Max. 35 keer/jaar meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	25 µg/m <sup>3</sup>

PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> concentraties zijn verder sterk aan elkaar gerelateerd. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, vrijwel altijd ook voldaan wordt aan de grenswaarde van PM<sub>2,5</sub>. Een bijdrage aan de concentratie van PM<sub>2,5</sub> hoeft daarom niet apart te worden beoordeeld.

Bij een jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 32,5 µg/m<sup>3</sup> en hoger vindt overschrijding van de dagnorm (24-uurgemiddelde) plaats.

Het Bkl geeft tevens in paragraaf 5.51 aan dat in een omgevingsplan de Rijksomgevingswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in acht dienen te worden genomen voor in het Bkl vastgestelde aandachtsgebieden. De gemeente Raalte behoort echter niet tot een van de aangewezen aandachtsgebieden.

#### *Aanscherping Europese normen en advieswaarden WHO*

De verwachting is dat de Europese grenswaarden over enkele jaren aangescherpt worden. In het eerste voorstel van de Europese Commissie (oktober 2022) staat dat uiterlijk in 2030 de jaargemiddelde concentraties PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub> moeten zijn gedaald naar respectievelijk 10 en 20 µg/m<sup>3</sup> (nu nog 25 en 40 µg/m<sup>3</sup>). Voor NO<sub>2</sub> is een nieuwe waarde voor het jaargemiddelde voorgesteld van 20 µg/m<sup>3</sup> (nu nog 40 µg/m<sup>3</sup>). Naar verwachting volgt in de loop van 2024 na onderhandelingen met de lidstaten, een definitief besluit. Op basis van de toekomstige strengere Europese normen zullen ook de Rijksomgevingswaarden herzien worden.

Deze toekomstige strengere Europese normen zijn gebaseerd op de op 22 september 2021 uitgebrachte nieuwe advieswaarden van de WHO. De advieswaarden van de WHO zijn overigens nog strenger en gaan uit van een jaargemiddelde omgevingswaarde. In tabel 4.4 zijn de meest recente WHO-advieswaarden (september 2021) weergegeven voor stikstofdioxide en fijnstof<sup>4</sup>.

#### *t 5.4 WHO-advieswaarden luchtkwaliteit*

<b>Stof</b>	<b>Toetsing van</b>	<b>Grenswaarde</b>
NO <sub>2</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	10 µg/m <sup>3</sup>
	24-Uurgemiddelde grenswaarde	25 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	15 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde grenswaarde	45 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	Jaargemiddelde grenswaarde	5 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde grenswaarde	15 µg/m <sup>3</sup>

#### *Lokale omgevingswaarden*

Naast de rijksomgevingswaarden kunnen provincies en gemeenten lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht opnemen in hun omgevingsverordening of omgevingsplan. Dit kunnen strengere omgevingswaarden zijn dan de rijksomgevingswaarden. Ten tijde van dit onderzoek zijn nog geen lokale omgevingswaarden vastgesteld in de omgevingsverordening van de provincie Overijssel of in het omgevingsplan van de gemeente Raalte.

#### *Schone Lucht Akkoord*

Het SLA is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten. Het SLA is gericht op het realiseren van gezondheidswinst voor iedereen, door een permanente

<sup>4</sup> De WHO heeft zich gerealiseerd dat niet overal in de wereld de nieuwe advieswaarden direct kunnen worden gerealiseerd. Om een stapsgewijze verbetering van de luchtkwaliteit mogelijk te maken, heeft de WHO ook een aantal 'interim doelen' geformuleerd. De Europese Commissie heeft het strengste interim doel voorgesteld als nieuwe grenswaarden.

verbetering van de luchtkwaliteit, en werkt toe naar de WHO-advieswaarden in 2030. Het gezamenlijk doel van de afspraken in het SLA is om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst uit binnenlandse bronnen te realiseren ten opzichte van 2016. De provincie Overijssel heeft zich aangesloten bij het SLA, de gemeente Raalte echter niet.

Het SLA adviseert onder andere minimale afstanden van gevoelige functies tot snelwegen, drukke binnenstedelijke wegen<sup>5</sup> en provinciale wegen van respectievelijk 150, 25 en 50 meter.

*GGD-richtlijn 'Luchtkwaliteit en gezondheid'*

Het RIVM en de GGD'en hebben een GGD-richtlijn 'Luchtkwaliteit en Gezondheid' opgesteld. Deze is op 9 maart 2023 geactualiseerd.

Deze GGD-richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid biedt een actueel overzicht van wetenschappelijke studies naar gezondheid en luchtkwaliteit en de betekenis van nieuwe (Europese) beleidsontwikkelingen. Daarnaast wordt uitgelegd hoe luchtkwaliteit wordt gemeten en berekend.

Een betere luchtkwaliteit levert gezondheidswinst op, ook als de concentraties luchtvervuilende stoffen onder de gestelde normen liggen. Hoewel de luchtkwaliteit de laatste decennia is verbeterd, worden op een aantal locaties in Nederland de Europese grenswaarden overschreden. Verbetering is noodzakelijk om deze situaties positief te beïnvloeden en toekomstige hoge blootstellingen aan vervuilende stoffen te voorkomen. De richtlijn is een hulpmiddel voor de GGD'en om gemeenten en provincies te adviseren en burgers te informeren over de lokale luchtkwaliteit.

In de richtlijn worden de volgende adviezen opgenomen ten aanzien van ruimtelijke plannen:

- De GGD adviseert te werken aan verbetering van de luchtkwaliteit, ook als aan de Europese normen wordt voldaan. Elke verbetering van de luchtkwaliteit levert gezondheidswinst op.
- De GGD adviseert om afstand te houden tussen gevoelige bestemmingen waar langdurig verblijf van hooggevoelige groepen plaatsvindt<sup>6</sup> en drukke wegen. Dit betekent geen dergelijke ontwikkelingen binnen 150 meter van rijkswegen, alsmede geen ontwikkelingen binnen 25 meter van drukke wegen binnen de bebouwde kom<sup>7</sup>.
- Vanwege de onmogelijkheid om een langdurig goede werking van filtersystemen om de kwaliteit van de binnenlucht te verbeteren (juridisch) te garanderen en de risico's die een niet goed onderhouden filtersysteem met zich meebrengt, raadt de GGD-toepassing van deze systemen in principe af.

<sup>5</sup> Meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal.

<sup>6</sup> Door de GGD wordt geadviseerd om ook woningen onder deze categorie in te delen. Hooggevoelige groepen zijn kinderen (<18 jaar), ouderen (>65 jaar), zwangere vrouwen (in verband met hun ongeboren baby) en mensen met bestaande luchtwegaandoeningen, hart- en vaatandoeningen en diabetes.

<sup>7</sup> Deze adviesafstanden zijn in het SLA overgenomen.



### *Beoordeling*

De luchtkwaliteit is voldoende, de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) liggen veel lager dan de grenswaarden. Dit blijkt uit de 'Check je plek' tool van het RIVM en/of de grootschalige concentratie- en depositiekaarten van het RIVM (GCN & GDN). De jaargemiddelde concentraties liggen met een waarde van 10 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>; een waarde van 8 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub>; en een waarde van 8 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>, veel lager dan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>.

De concentraties zijn zelfs lager dan WHO-advieswaarden, met uitzonder van de PM<sub>2,5</sub>, maar doordat de PM<sub>2,5</sub>-waarde eigenlijk altijd een fractie is dan de PM<sub>10</sub>-waarde, zal deze in werkelijkheid lager liggen dan de waarde zoals opgenomen in de GCN & CDN.

### 5.3.3 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de beoogde ontwikkeling niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Conform parkeernormen Raalte 2015 heeft een vrijstaand koophuis in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Het aandeel bezoek betreft daarbij 0,3 parkeerplaatsen.

### *Beoordeling*

In de bestaande situatie is sprake van parkeergelegenheid op het perceel, waar 2 auto's kunnen staan. Bij de omgevingsplanwijziging kunnen dezelfde plekken gebruikt worden voor de toekomstige bewoners van de woning. Gezien de ruimte opzet van de woonwijk is de verwachting dat er voldoende parkeergelegenheid is voor eventueel bezoek. De wijziging leidt daarmee niet tot verkeerskundige knelpunten.

Daarnaast komt ook de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf, ook al is deze in de bestaande situatie beperkt, volledig te vervallen.

### 5.3.4 Flora, fauna en stikstofdepositie

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging, waarbij misschien enkele interne wijzigingen plaatsvinden in het pand. Hiermee is geen sprake van een relevante wijziging voor lokale flora en fauna. Ontwikkelingen kunnen echter wat betreft stikstofdepositie mogelijk effect hebben op grotere afstand.

### *Beoordeling*

Aangezien sprake is van een functiewijziging waarbij een lagere verkeersaantrekkende werking is te verwachten dan in de huidige situatie zal dit naar verwachting niet leiden tot een hogere emissie van stikstof. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ligt op 4,4 km afstand. Significante nadelige gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie ter plaatse van Natura-2000 gebieden is daarmee uitgesloten.

### 5.3.5 Bodemkwaliteit

In artikel 5.1.4.5 zijn de instructieregels voor bodemkwaliteit opgenomen. Deze regels zijn afgestemd op het aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet. In het aanvullingsbesluit is bepaald voor welke milieubelastende activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie basisvormen van bodemgebruik: landbouw/natuur, wonen en industrie.

Met dit beleid wordt de gebruikswaarde van de bodem gewaarborgd. Dit betekent dat de bodem beschermd dient te worden tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen; dat er gestreefd wordt naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en dat resterende historisch verontreinigingen en aantastingen duurzaam worden beheerd.

Het Bkl maakt onderscheid tussen bodemgevoelige gebouwen (gebouwen die de bodem raken en waarbij het aannemelijk is dat personen er meer dan twee uur per dag aaneengesloten verblijven) en bodemgevoelige locaties (locaties waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning).

In het omgevingsplan stelt de gemeente de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbare risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage X11A van het Bkl. De bodemkwaliteit dient daarbij zodanig te zijn dat deze geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers.

#### *Beoordeling*

In de bestaande situatie is het bedrijf een kantoor aan huis, waar geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierdoor zijn er geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit niet voldoende zou zijn. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen bodemingrepen gedaan. Het betreft hier een reeds bestaande situatie. Ook uit bodemrisicokaarten (bijvoorbeeld Atlas van de leefomgeving) blijkt dat er geen sprake is van een verhoogd risico.

In het omgevingsplan van Raalte is nog geen bodemklasse opgenomen voor het gebied ter hoogte van Dorpsstraat 70. De bodemklasse 'wonen' kan daarbij van toepassing verklaard worden (met bijbehorende kwaliteitsklasse wonen). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 5.3.6 Water en watersystemen

In paragraaf 5.1.3 zijn de instructieregels voor het beschermen van waterbelangen opgenomen. In artikel 5.37 van het Bkl staat dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het wettelijke kader heeft als voornaamste doel om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### *Beoordeling*

Ook ten aanzien van water en watersystemen geldt dat deze niet worden beïnvloed door de aanwezigheid van het huidige bedrijf en ook bij een functiewijziging naar de functie 'wonen' zal de waterkwaliteit en de watersystemen niet worden aangetast. De situatie verandert in feit niet. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 5.3.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het pand aan de Dorpsstraat 70 is gebouwd in 2007. Bij het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' is er geen directe noodzaak om de woning te verduurzamen. Het pand is verder in goede staat en kan nog geruime tijd mee. Het betreft verder een bestaand pand/bestaande bouw, waardoor het nog niet verplicht om de woning, in het geval van een wijziging, gasloos te maken. Het dak van het pand ontleent zich zeer goed voor de plaatsing van eventuele zonnepanelen, maar ook deze duurzaamheidsmaatregel kan op elk gewenst moment worden toegevoegd en is geen noodzaak voor de voorgenomen ontwikkeling waarbij de bestemming wordt aangepast.

### *Beoordeling*

In het kader van klimaatadaptatie kan op basis van de Atlas voor de leefomgeving geconcludeerd worden dat het pand niet in een gebied staat dat op korte termijn wordt bedreigd door klimaatverandering. Het pand is niet gelegen in een gebied dat overstroomt, waarbij water op straat na een extreme regenbui beperkt is en waar geen bosbranden voorkomen.

#### 5.3.8 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet is opgenomen dat een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand moet worden gehouden, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur en dat daarbij in onderlinge samenhang, het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften mogelijk moet zijn.

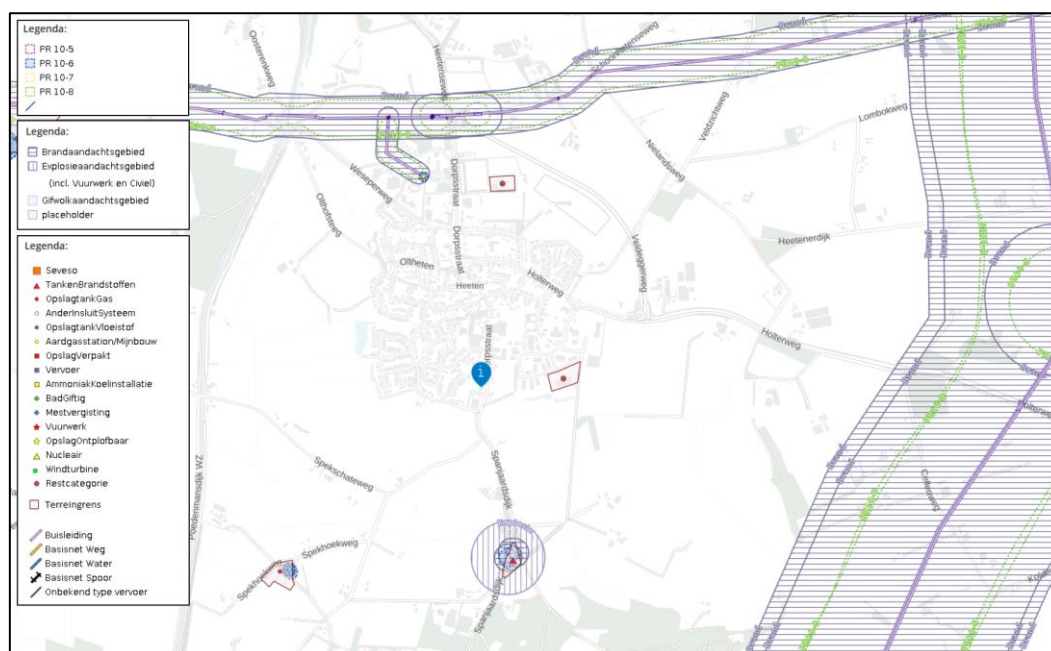
### *Beoordeling*

Voorliggend plan betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij de fysieke leefomgeving niet wordt aangepast. Zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie is er geen sprake van milieubelastende activiteiten die een nadelig gevolg hebben voor de gezondheid. De ontwikkeling brengt geen gezondheidsrisico's met zich mee.

#### 5.3.9 Omgevingsveiligheid

In de huidige situatie is sprake van een beperkt kwetsbaar gebouw. Bij de beoogde ontwikkeling zal vanwege de bestemming 'wonen' sprake zijn van een kwetsbaar gebouw. Daarnaast is geen sprake van een relevante wijziging wat omgevingsveiligheid betreft. Er is geen sprake van het ontplooiën van risicovolle milieubelastende activiteiten, alsmede wordt geen nieuw kwetsbaar gebouw gerealiseerd of bijgebouwd. Vanwege de wijziging van een beperkt kwetsbaar gebouw naar een kwetsbaar gebouw vraagt het aspect omgevingsveiligheid om een nadere beschouwing.

Het aspect omgevingsveiligheid kan worden beschouwd door gebruik te maken van de risicokaarten van de Atlas van de leefomgeving. In figuur 5.1 zijn de aandachtsgebieden en risicobronnen in de omgeving weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat er geen externe veiligheidsbronnen in de nabije omgeving aanwezig zijn. Voor kwetsbare gebouwen geldt daarbij de PR 10-6 contour als wettelijke grenswaarde. Het plangebied ligt buiten de risico contouren. Het plaatsgebonden risico is daarmee zonder meer aanvaardbaar.



f 5.1 Kaartweergave veilige omgeving met aandachtsgebieden en risicobronnen, Atlas Leefomgeving

Er is geen sprake van andere risico's zoals de kans op een overstroming (overstroomd niet) of natuurbranden (geheel niet aanwezig).

#### Beoordeling

De beoogde ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied in het kader van omgevingsveiligheid en er liggen geen risicobronnen in de directe omgeving. Ondanks dat het gebouw na de voorgenomen wijziging een kwetsbaar gebouw wordt verandert er in feite niets aan de omgevingsveiligheid. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 5.3.10 Archeologie en cultuurhistorie

De gronden van het perceel hebben de dubbelbestemming waarde – archeologie. De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging. Ten behoeve van deze ontwikkeling vinden er geen (ingrijpende) bodemingrepen plaats en op het perceel wordt niets (bij)gebouwd. Gezien voorgaande is geen sprake van enige impact op het aspect archeologie.

Daarnaast kennen de gronden ter hoogte van de beoogde ontwikkeling geen cultuurhistorische verwachtingswaarden en is er geen sprake van een gemeentelijk, rijksmonument of beschermd gemeentelijk stadsgezicht.

*Beoordeling*

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Sprake zal moeten zijn van een uitvoerbaar plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderbouwd dient te worden dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. In de voorbereidende fase moeten het bevoegd gezag en de initiatiefnemer dan ook aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid.

In voorliggende situatie ligt de verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de omgevingswet is participatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Door de initiatiefnemer zijn belanghebbende en omwonende schriftelijk op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling en de te verwachten nadelige effecten.

In bijlage 2 is het participatieverslag opgenomen dat door alle belanghebbende en omwonende is ondertekend. Hierin is bijvoorbeeld het belang van het niet beperken van de bedrijfsvoering van Elders metaal opgenomen:

*“Belangrijkste voorwaarde voor zowel onszelf als onze directe buurman Elders/Elders Metaal is daarbij dat, door de bestemmingswijziging, de geluidnormen welke thans gelden voor Elders Metaal niet zodanig worden ingeperkt, dat hier voor Elders Metaal problemen kunnen gaan ontstaan.”*

Verder is in de tekst de motivering opgenomen die ten grondslag ligt aan de beoogde ontwikkeling, waarbij duidelijk wordt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving:

*“Sinds 1 januari 2014 is ons advieskantoor gevestigd aan de Telgenweg 33 te Heeten (voorheen Dorpsstraat 70 te Heeten). Vanwege de beschikking over dit volledig uitgeruste kantoorpand is het gebruik van de aan huis gevestigde kantooruimte in de afgelopen 10 jaar tot een minimum beperkt. Het wijzigen van de functie ‘bedrijf’ naar ‘wonen’ achten wij noodzakelijk, zodat wij een geschikte koper kunnen vinden voor onze woning. De voorgenomen wijziging van de bestemming zal, naar onze mening, voor de directe omwonenden geen enkele nadelige gevolgen hebben.”*



Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling en de afstand tot en hinder voor eventuele belanghebbenden in de omgeving, heeft naast dit participatieverslag geen verdere actie te worden ondernomen ten behoeve van het creëren van maatschappelijk draagvlak en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

## 7 Conclusie

### 7.1 Strijdigheid TAM-omgevingsplan

Er zijn geen strijdigheden geconstateerd met de bestaande planregels en het TAM-omgevingsplan. De situatie verandert in feite niet. De beoogde ontwikkeling zal voldoen aan de planregels in het TAM-omgevingsplan voor de bestemming 'wonen', waarbij de specifieke bouwregels van het perceel kunnen worden overgenomen, zijnde de maatvoering voor de maximum bouwhoogte van 7 meter en de goothoogte van 4 meter. Ook zijn er geen strijdigheden geconstateerd met overige AMvB's.

### 7.2 Conclusie rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

#### 7.2.1 Rijksbeleid en ladder duurzame verstedelijking

De beoogde (kleinschalige) ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' binnen de gemeente Raalte. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. Bovendien is de beoogde ontwikkeling slechts een zeer beperkte wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met de NOVI. Ook de instructieregels van het Rijk vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Bij de ontwikkeling wordt niet meer bebouwing gerealiseerd dan thans aanwezig is. Wel wordt middels een BOPA een nieuwe (gevoelige) functie voorzien. Het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen effect op de omgeving. Dit betekent dan ook dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling zal de Ladder van duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeven worden. Daarnaast moet wel gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

In voorliggende situatie is de behoefte aan deze ontwikkeling vraaggestuurd. Er is binnen de gemeente Raalte namelijk behoefte aan woningen. De beoogde ontwikkeling zal als gevolg van de kleinschaligheid niet leiden tot een overaanbod, en past – ondanks dat dit niet van toepassing is – binnen de systematiek van de Ladder, aangezien deze wordt gerealiseerd binnen reeds bestaand stedelijk gebied. Er is aldus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

#### 7.2.2 Provinciaal beleid

Vanwege de kleinschalige ontwikkeling, waarbij geen fysieke ingrepen worden gedaan, geldt ook ten aanzien van de instructieregels en het beleid van de provincie, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De gebiedskenmerken worden niet



aangetast door het voorgenomen plan, de situatie veranderd feitelijk niet. Ook de instructieregels van de provincie zijn niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

### 7.2.3 Gemeentelijk beleid

Het wijzigen van het omgevingsplan wordt gezien als de flexibele ontwikkelruimte die gebruikt kan worden om bij te dragen aan de (diverse) woningvoorraad. Daarnaast is hier ook sprake van een transformatie, ondanks dat er fysiek niets gewijzigd wordt aan de bebouwing op het perceel. Dit betekent dat het voorgenomen plan in lijn is met de structuurvisie van de gemeente Raalte.

De beoogde ontwikkeling waarbij de bestemming 'bedrijf' wordt omgezet naar de bestemming 'wonen' sluit aan op de geformuleerde kernopgave van de gemeente Raalte die ingaat op het oplossen van de woningschaarste, ondanks dat de voorgenomen ontwikkeling zeer kleinschalig is.

### 7.3 Beoordeling omgevingsaspecten

Voor de meeste bedrijven in de directe omgeving wordt voldaan aan de daarvoor geldende richtafstanden. Bij de beoogde nieuw woonbestemming zijn daarom geen significante nadelige milieueffecten te verwachten. Voor het bedrijf Elders Metaal wordt geconcludeerd dat op basis van het akoestisch onderzoek wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Omgevingsplan, dan wel dat de beoogde nieuw woonbestemming geen beperking zal opleveren voor de bedrijfsvoering van Elders Metaal.

De wijziging van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen' sluit aan bij de huidige feitelijke situatie en de omgeving, waarin voornamelijk woningen aanwezig zijn. Er worden geen fysieke wijzigingen aan het pand of de locatie aangebracht. Tevens zijn er geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals geluid, luchtkwaliteit, parkeren, flora en fauna, stikstofdepositie, bodem- en waterkwaliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid, omgevingsveiligheid en archeologie en cultuurhistorie, omdat het gebruik van het perceel niet intensiever wordt. De nieuwe woonbestemming draagt bij aan de leefkwaliteit van het gebied door een logische aansluiting op het omliggende woongebied. Hiermee wordt, ook ten aanzien van diverse milieuaspecten, voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

### 7.4 Conclusie uitvoerbaarheid

Sprake zal moeten zijn van een uitvoerbaar plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De verantwoordelijkheid voor de financiële uitvoerbaarheid berust bij de initiatiefnemer.

Op basis van het participatieverslag kan geconcludeerd worden dat voldoende maatschappelijk draagvlak is gecreëerd voor de beoogde ontwikkeling. Het naastgelegen bedrijf wordt niet beperkt in zijn of haar bedrijfsvoering. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nadelige gevolgen voor de buurt. De beoogde ontwikkeling is daarmee maatschappelijk uitvoerbaar.

Dit rapport bevat **34** pagina's en **2** bijlagen.



**Bijlage 1**

**Akoestisch onderzoek**

**PEUTZ**

## Notitie

**betreft:** Geluid van constructiebedrijf Aloys Elders bij de woning aan de Dorpsstraat 70 te Heeten

**datum:** 14 maart 2024

**referentie:** HH/EV/TvdE/FB 17569-1-NO

### 1 Inleiding

In opdracht van de heer E. Duim is onderzocht of het geluid van het naastgelegen constructiebedrijf Aloys Elders (hierna: Elders) voldoet aan de geluidgrenswaarden die gelden bij woningen. De heer Duim is voornemens zijn (bedrijfs)woning, gelegen aan de Dorpsstraat 70 te Heeten, te verkopen. Hij heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om de bestemming aan te laten passen van de bestemming 'bedrijf' naar de enkelbestemming 'wonen'. De situatie is weergegeven in figuur f 1.1.

De gemeente heeft aangegeven hierin mee te willen gaan als aangetoond wordt dat bij de (beoogde) woning voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden die gelden bij woningen en dat de aanpassing niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van Elders. Daarnaast dient ook het wegverkeerslawaai ter plaatse van de beoogde bestemming 'wonen' beoordeeld te worden. Dit onderzoek betreft een kwalitatieve beoordeling.



f 1.1 Situatie Dorpsstraat 70 te Heeten, met overlay omgevingsplan 'Heeten'

## 2 Wettelijke aspecten en grenswaarden

### 2.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het beoordelingskader voor diverse omgevingsaspecten, waaronder geluid, is hierbij gewijzigd. In het Omgevingsplan legt de gemeente het beleid ter bescherming tegen geluid voor de gemeente vast. Hierbij gelden de eisen en randvoorwaarden uit de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderzoek gedaan te worden naar alle geluidbronsoorten waarvoor de planlocatie gelegen is in het geluidaandachtsgebied van de betreffende geluidbronsoort.

### 2.2 Geluidgrenswaarden Elders

Voor Elders geldt dat het bedrijf, conform het Omgevingsplan<sup>1</sup>, bij de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) dient te voldoen aan de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Voor de maximale geluidniveaus moet voldaan worden aan respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in eveneens de dag-, avond- en nachtperiode.

### 2.3 Standaardwaarde en grenswaarde voor gemeentewegen

Voor de geluidbronsoort wegverkeer over gemeentewegen geldt op de gevels van geluidgevoelige gebouwen een standaardwaarde van 53 dB  $L_{den}$  en een grenswaarde van 70 dB  $L_{den}$ , indien deze zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied.

## 3 Beoordeling

### 3.1 Geluid ten gevolge van Elders

In het verleden is door Peutz onderzoek<sup>2</sup> gedaan naar het geluid in de omgeving ten gevolge van de activiteiten van Elders. Ten tijde van het onderzoek was het perceel van de Dorpsstraat 70 nog niet bebouwd. Een beoordelingspositie was daarom toegevoegd ter hoogte van de perceelgrens. Het geluid op de gevel van de woning zal niet anders zijn.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarden van het Omgevingsplan. De gegeven maximale geluidniveaus treden alleen op in de dagperiode. Uitgangspunt is dat de akoestische situatie na 2006 niet meer is gewijzigd en dat er nooit een maatwerkvoorschrift is verleend. Dit is bevestigd door de heer Elders van het bedrijf. De rekenresultaten zijn samengevat in tabel t 3.1.

<sup>1</sup> Het constructiebedrijf van Aloys Elders viel binnen de voormalige wetgeving onder het regime van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit (en bijbehorende geluidgrenswaarden) is via 'de bruidsschat' onderdeel geworden van het Omgevingsplan binnen de huidige Omgevingswet.

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek 'Geluid naar de omgeving ten gevolge van constructiebedrijf Aloys Elders' d.d. 3 februari 2006, kenmerk: FA 17569-1-RA.

t 3.1 Overzicht rekenresultaten 'toekomstige situatie' Elders, uit akoestisch onderzoek Peutz van 3 februari 2006

Positie	Omschrijving	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ( $L_{A,T}$ ) in dB(A)			Maximale geluidniveaus ( $L_{A,max}$ ) in dB(A)		
		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
6	Nieuwbouw noord bedrijfsterrein	46	44	--	63	--	--

### 3.2 Beschouwing mogelijk beperking voor Elders

Ondanks dat de geluidniveaus voldoen aan de daarvoor geldende geluidgrenswaarden, betreffen deze geluidgrenswaarden die gelden bij de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen. Door de bestemming aan te passen van 'bedrijf' naar 'wonen', komt deze aan de noordzijde van het bedrijf van Elders op een kortere afstand te liggen, namelijk ter plaatse van de Dorpsstraat 70.

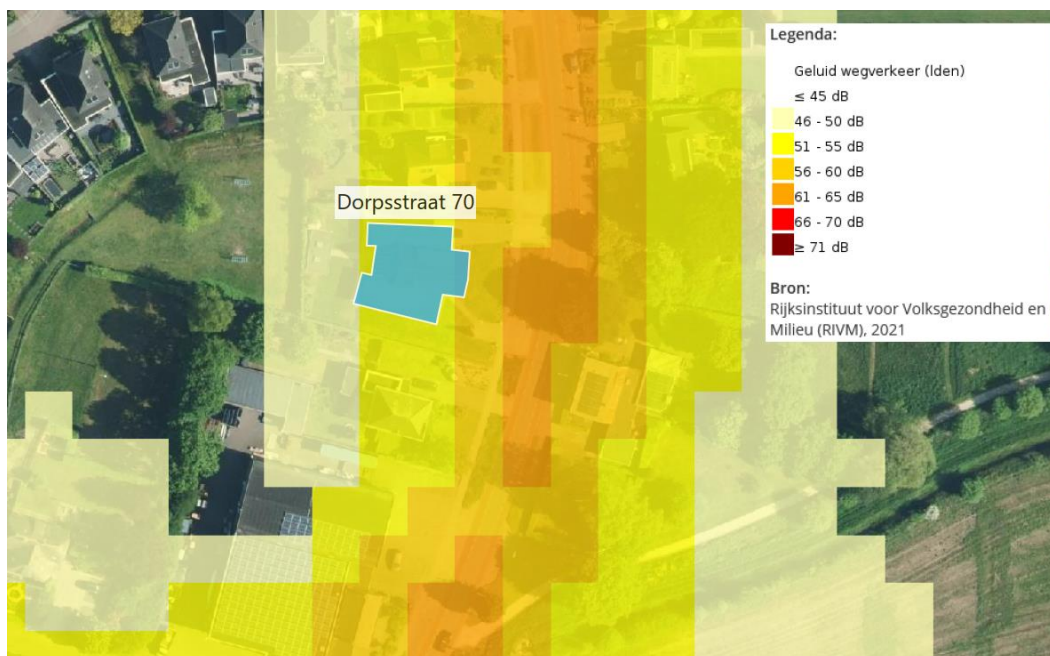
Uit de rekenresultaten blijkt echter dat ook in de huidige situatie nog een bepaalde akoestische ruimte aanwezig, er dient immers voldaan te worden aan 50 dB(A) in de dagperiode, waar volgens de huidige berekeningen 46 dB(A) wordt berekend. De huidige bedrijfsactiviteiten zouden daarom in theorie zelfs dubbel zoveel geluid (is +3 dB) mogen produceren in die richting en ook dan zou voldaan worden aan de grenswaarde.

Daarnaast is er contact geweest tussen de heer Duim en de heer Elders, waarbij overeengekomen is dat de voorgenomen bestemmingswijziging voor beiden akkoord is. De akoestische ruimte die de heer Elders hiermee inlevert zal op basis van het bovenstaande niet leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten. Het geluid wordt sowieso ook aan de westzijde ter plaatse van het Hoogeland 27 gelimiteerd tot ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode.

### 3.3 Geluid ten gevolge van wegverkeer over gemeentewegen

Voor het geluid van gemeentewegen is gebruikgemaakt van de Atlas Leefomgeving, waarin gebruik is gemaakt van gegevens van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze tool is gebruikt nu de Centrale Voorziening Geluid Gegevens (CVGG), die onder de Omgevingswet geraadpleegd dient te worden voor dit soort onderzoeken, nog geen bruikbare gegevens bevat.

Het geluid ter plaatse van de Dorpsstraat 70 te Heeten bedraagt ten hoogste 60 dB  $L_{den}$  (zie figuur f 3.1). Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB  $L_{den}$  met circa 7 dB overschreden. Wel wordt (ruim)voldaan aan de grenswaarde van 70 dB  $L_{den}$ .



f 3.1 Wegverkeerslawaai ter plaatse van Dorpsstraat 70 te Heeten (Atlas Leefomgeving, 2021)

Bij overschrijding van de standaardwaarde dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid beoordeeld te worden. In de onderhavige situatie zijn er geen andere geluidbronsoorten aanwezig en het geluid van Elders ligt meer dan 10 dB onder het geluid ten gevolge van wegverkeer over gemeentewegen, waardoor zonder meer sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd geluid, dan wel gezamenlijk geluid.

#### 4 Conclusie

De bestemming 'bedrijf' van het huidige perceel aan de Dorpsstraat 70 kan vanuit akoestisch oogpunt aangepast worden naar de bestemming 'wonen', omdat het geluid ter plaatse van het perceel voldoet aan de geluidgrenswaarden van het Omgevingsplan.

Door de nieuwe bestemming 'wonen' komt de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming aan de noordzijde op een kortere afstand te liggen van Elders. Gezien de huidige rekenresultaten behoudt Elders desondanks nog enige akoestische ruimte, waardoor de bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot significante beperking van de bedrijfsvoering van Elders.

Tot slot wordt de standaardwaarde ten gevolge van wegverkeer over gemeentewegen overschreden. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde. Ter plaatse van de Dorpsstraat 70 zijn geen andere geluidbronsoorten aanwezig, waardoor het gecumuleerde geluid dan wel het gezamenlijke geluid zonder meer aanvaardbaar is.

Er is bij het perceel aan de Dorpsstraat 70 sprake van een goede fysieke leefomgeving.

Deze notitie bevat 4 pagina's.

**Bijlage 2**

**Participatieverslag**

**PEUTZ**





Telgenweg 33  
8111 CM Heeten

tel. 0572 380 611  
e-mail [info@duimfp.nl](mailto:info@duimfp.nl)  
internet [www.duimfinancieeladvies.nl](http://www.duimfinancieeladvies.nl)  
k.v.k. 05083862  
afm 12016445



**PARTICIPATIEVERSLAG**  
**Dorpsstraat 70**  
**8111 AE Heeten**

Heeten, 17 juli 2024

Betreft: Participatieverslag inzake verzoek tot wijziging bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" ten behoeve van Dorpsstraat 70 te 8111 AE Heeten.

Beste directe omwonenden, familie Mentink (Dorpsstraat 68), familie Nijland (Dorpsstraat 69) en familie Elders (Dorpsstraat 70a).

Wij zijn inmiddels in gesprek met de Gemeente Raalte over het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen".

Belangrijkste voorwaarde voor zowel onszelf als onze directe buurman Elders/Elders Metaal is daarbij dat, door de bestemmingswijziging, de geluidsnormen welke thans gelden voor Elders Metaal niet zodanig worden ingeperkt, dat hier voor Elders Metaal problemen kunnen gaan ontstaan.

Dit is uiteraard met de heer Elders en de Gemeente Raalte afgestemd (zie bijlage I; notitie Peutz d.d. 14 maart 2024).

Op 11 juni 2024 heeft de Gemeente Raalte een positief "Principebesluit" aan ons verzonden (zie bijlage II), op basis waarvan wij een verzoek tot wijziging van de bestemming kunnen gaan indienen. Belangrijke voorwaarde die de Gemeente stelt is dat de direct omwonenden worden geïnformeerd en tevens worden betrokken bij ons voornemen/plan.

**Ons plan voor de aanpassing is als volgt toe te lichten;**

Sinds 1 januari 2014 is ons advieskantoor gevestigd aan de Telgenweg 33 te Heeten (voorheen Dorpsstraat 70 te Heeten). Vanwege de beschikking over dit volledig uitgeruste kantoorpand is het gebruik van de aan huis gevestigde kantoorruimte in de afgelopen 10 jaar tot een minimum beperkt.

Het wijzigen van de functie "bedrijf" naar "wonen" achten wij noodzakelijk, zodat wij een geschikte koper kunnen vinden voor onze woning.

De voorgenomen wijziging van deze bestemming zal, naar onze mening, voor de direct omwonenden geen enkele nadelige gevolgen hebben.

Wij kiezen er bewust voor om de direct omwonenden persoonlijk te informeren, en tevens vragen wij hen, ter bevestiging van deze informatie dit Participatieverzoek voor akkoord te ondertekenen.

Hoogachtend,  
H.J. Duim  
Dorpsstraat 70  
8111 AE Heeten

Bijlagen: 2

Voor akkoord:  
De heer en mevrouw Mentink

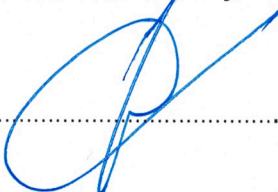


.....

18-7-2024

.....

Voor akkoord:  
De heer en mevrouw Nijland



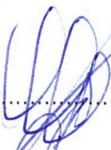
.....

18-7-2024.

.....

Voor akkoord:  
De heer Elders

17-07-2024



.....