



bestemmingsplan

Mariënheem, woningbouw De Velderhof

Raalte

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 27-9-2023
IMRO IDN NL.IMRO.0177.BP20230013-GV01

PROJECT Uitbreidingswijk Mariënheem
PROJECTLEIDER J. Tromp

OPDRACHTGEVER Gemeente Raalte
PROJECTNUMMER 20230136

AUTEUR M. Smalbrugge
STATUS vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Planologisch-juridische regeling	7
1.4	Strijdigheid	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Besluit m.e.r.	30
4.2	Archeologie	31
4.3	Cultuurhistorie	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Geluid	35
4.6	Geur	38
4.7	Bodem	40
4.8	Ecologie	41
4.9	Externe veiligheid	44
4.10	Luchtkwaliteit	46
4.11	Water	47
4.12	Kabels en leidingen	51
4.13	Verkeer en parkeren	52
Hoofdstuk 5	Toelichting op regels	55
5.1	Algemeen	55



5.2	Inleidende regels	55
5.3	Bestemmingsregels	55
5.4	Algemene regels	57
5.5	Overgangs- en slotregels	57
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	58
6.1	Financiële haalbaarheid	58
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.1	Participatie	59
7.2	Overleg	59
7.3	Zienswijzen	59
7.4	Vervolg	59



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ook in Mariënheem is momenteel een grote vraag naar nieuwe woningen. In het dorp zijn weinig mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Herstructurering is niet aan de orde, omdat de bebouwde omgeving in het dorp van voldoende kwaliteit is. Daarnaast is in de bebouwde kom van Mariënheem geen ruimte meer over voor woningbouwontwikkelingen.

De gemeente Raalte heeft daarom een geschikte locatie gevonden aan de noordoostkant van Mariënheem. De gemeente heeft op deze locatie circa 3 hectare aangekocht om woningbouw mogelijk te maken. Het plan voorziet in de bouw van 54 woningen bestaande uit verschillende typologieën.

Op basis van het geldende bestemmingsplan, zoals omschreven in paragraaf 1.3, is de beoogde uitbreidingswijk niet mogelijk, waardoor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Op dit moment worden de gronden van het plangebied gebruikt voor agrarische activiteiten. Ten westen van het plangebied bevindt zich de bebouwde kom van Mariënheem. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de overkant van de Hellendoornseweg, zijn meerdere bedrijven gevestigd. Aan de noord- en oostzijde zijn landerijen en enkele boerderijen gelegen.

Het perceel staat (deels) kadastraal bekend in de kadastrale gemeente Raalte, sectie P, met perceelnummers 2033 en 637. In figuur 1.1 is een luchtfoto opgenomen waarop het plangebied is aangegeven met een rode ster.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied (bron: cyclomedia.nl)

1.3 Planologisch-juridische regeling

In het gebied gelden meerdere bestemmingsplannen. De basis hiervan wordt gevormd door het moederplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld op 8 juni 2012, inclusief de correctieve herziening (vastgesteld op 30 mei 2013) en de 2e correctieve herziening (vastgesteld op 19 februari 2015). Het paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 27 september 2018) en het verzamelplan 2020 (vastgesteld op 10 september 2020) zijn eveneens van toepassing op het plangebied.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische activiteiten. Het plangebied valt ook onder de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwervingsgebied'. Deze aanduiding geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen en een bouwvlak uit te breiden op gronden met de bestemming 'Agrarisch'.

Een deel van het plangebied heeft momenteel een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Strijdigheid

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn alleen activiteiten toegestaan ter uitoefening van het agrarisch bedrijf. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en de daarin voor het plangebied opgenomen bestemmingen. Er is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal het hiervoor aangegeven bestemmingsplan (voor wat betreft het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft) en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe bestemmingen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch-juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6 en 7.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de Mariënheem. Dit dorp kenmerkt zich als compacte woonkern met enkele voorzieningen. Mariënheem heeft circa 1.500 inwoners en ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte, hemelsbreed op circa 3,5 kilometer van het centrum van Raalte, zie figuur 1.1.

Mariënheem heeft drie toegangswegen welke samen komen in het centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande- en halfvrijstaande woningen. Aan de randen van het dorp bevinden zich meerdere boerderijen.

Het plangebied grenst aan de noordoost van het dorp en is gelegen op gronden die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de Hellendoornseweg. Ten zuiden van deze weg ligt het bedrijventerrein Het Fiester. Dit bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een menging van verschillende activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoorruimte) en incidenteel bedrijfswoningen. De doelgroepen van dit bedrijventerrein zijn lichte industrie, productie en (groot)handel. Dit betreft bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt, een enkele met een regionale tot bovenregionale afzet.

In het plangebied is een veehouderij gevestigd. Op het erf staat de bedrijfswoning ten is inpandig gesplitst ten behoeve van twee huishoudens. Achter op het erf staan drie stallen en verschillende sleufsilo's. Figuur 2.1 is het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Figuur 2.1. Luchtfoto van het plangebied (bron: Pdok.nl)

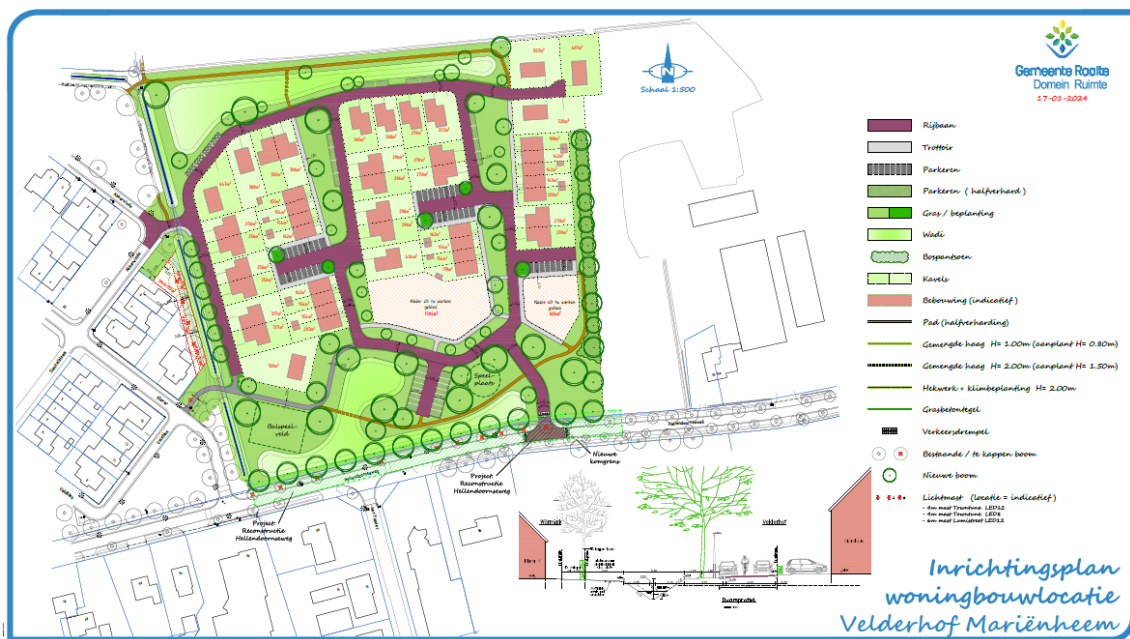
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planconcept

In 2020 zijn de laatste kavels in nieuwbouwplan De Wörmink vergeven. Daarna is er een verkenning gestart naar een nieuwe woningbouwlocatie voor het dorp Marienheem.

Daaruit bleek dat alleen de locatie aan de Hellendoornseweg in aanmerking kwam. Beëindiging van de geitenhouderij aan de Hellendoornseweg is dan wel noodzakelijk

Voor de beoogde ontwikkeling is vervolgens een opgavedocument opgesteld, dit document is opgenomen in bijlage 1. Op basis van de ruimtelijke analyse zijn er een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling op planlocatie. Een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling is om een goede overgang van dorp naar het buitengebied te realiseren. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten per thema opgesomd.



Figuur 2.1 Totaalbeeld stedenbouwkundig ontwerp

Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 54 woningen en kent een flexibele verkaveling. Het nu voorliggende plan heeft een gevarieerd programma, zie hiervoor tabel 1

Tabel 1: Overzicht woningen met aantallen

Soort Woning	Aantal	percentage
Rijwoningen	27	50%
Twee-onder-één-kap	16	29,6%
Vrijstaande woningen	7	13%
geschakelde woningen	4	7,4%
Totaal	54	100%



De woningen aan de zuidzijde van de woonwijk hebben een speelse opzet waarbij de hoekwoningen mogelijkheden bieden voor levensloopbestendige woningen. Doordat deze woningen gevarieerder op de kavels staan is het wel van belang dat extra aandacht wordt besteed aan de kopgevels. Over het algemeen is de verkaveling flexibel ingericht. Dat houdt in dat er geschoven kan worden met kavelgrenzen, mits het percentage uitgeefbaar niet wordt aangetast. Hierdoor kan te allen tijde worden voldaan aan de vraag die er op dat moment speelt.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

De nieuwe woonwijk kent een groene hoofdstructuur waardoor er voldoende grote bomen ingepast kunnen worden. Bomen zullen zoveel mogelijk in volle grond geplaatst worden conform de ontwerprichtlijnen uit 'Handboek Bomen'. Binnen de groenstructuren is ook voldoende speelruimte te realiseren. Dit is een zichtbaar ingerichte ruimte of ontmoetingsplek. Door deze aan te laten sluiten op groenstructuren van naastgelegen woonwijk de Wörmink worden bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk benut.

In het stedenbouwkundig plan zijn diverse ruimtelijk structurerende elementen van het gebied beschreven. Aan de hand van de ruimtelijke en cultuurhistorische analyse zijn de uitgangspunten opgesteld en vertaald naar een stedenbouwkundig plan. De situering van de gebouwen en de inrichting van het gebied komt voort uit deze analyse.

2.2.3 Hellendoornseweg 37

Om de uitbreidingswijk mogelijk te maken, was het nodig om de geitenhouderij aan de Hellendoornseweg 37 op te kopen. De gronden waarop de woningen worden gerealiseerd, waren namelijk in eigendom van het bedrijf. Daarnaast heeft het bedrijf een geurhindercontour, waardoor de geurbelasting moet worden verlaagd om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners te borgen.

De gemeente en het bedrijf zijn overeengekomen dat het bedrijf zijn agrarische activiteiten beëindigt en dat de bestaande opstallen deels gesloopt, in figuur 2.2 zijn de te slopen gebouw(rood) weergegeven. De bestaande bedrijfswoning, die in het verleden is gesplitst ten behoeve van twee huishoudens, blijft behouden. Met dit bestemmingsplan wordt aan dit perceel een woonbestemming toegekend. De agrarische bestemming en het bouwvlak komen te vervallen. Op het erf worden naast de twee bestaande woningen geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.



Figuur 2.2 te slopen gebouwen Hellendoornseweg 37

Hoofdstuk3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het Rijksbeleid, provinciale beleid, regionale beleid en gemeentelijk beleid behandeld dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft de uitdagingen van de toekomst weer en geeft daarbij aan wat de nationale belangen zijn, welke keuzes op nationaal niveau gemaakt worden en welke richting daarbij wordt gegeven aan decentrale keuzes. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken. Bij het maken van alle plannen moet aandacht worden besteed aan de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid.

De belangrijkste opgaven van de NOVI zijn:

1. klimaatbestendige inrichting van Nederland met oog voor energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van landelijk gebied.

Daarbij gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven op welke wijze medeoverheden en de samenleving uitvoering geven aan de NOVI. Nederland is daarbij verdeeld in vijf landsdelen. Voor regio Zwolle waar de gemeente Raalte onder valt is een uitvoeringsagenda opgesteld.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX) en Mooi Nederland

De grote opgaven voor Nederland op het terrein van onder meer de volkshuisvesting, de transitie van het landelijk gebied en de opwek van duurzame energie, worden nu door verschillende ministeries uitgewerkt in nationale programma's. De keuzes die daarin gemaakt worden, zullen in de provincies ruimtelijk gaan landen. De samenhang daarvan wordt door het rijk bewaakt door middel van de programma's NOVEX en Mooi Nederland.

NOVEX

Het programma NOVEX geeft regie aan het leggen van de ruimtelijke puzzel in samenwerking met provincies, gemeenten en waterschappen. Het zorgt voor samenhang in het ruimtelijke beleid, verbindt de 22 nationale programma's en het versnelt de uitvoering door te sturen op heldere voorwaarden en concrete uitvoeringsafspraken.



In het kader van het programma zijn het NOVI-gebied Regio Zwolle aangewezen als een van de NOVEX-gebieden.

Verstedelijkingsgebied Regio Zwolle

Belangrijk vraagstuk in dit gebied is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én de Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Mooi Nederland

In het programma 'Mooi Nederland' staat ruimtelijke kwaliteit centraal. Het programma werkt aan een gedeeld beeld van de toekomst van ons land en regelt nieuwe concepten voor de inrichting van gebieden. In de regio op de ruimtelijke ordening staan drie perspectieven centraal:

1. landbouw en natuur;
2. netwerken voor energie en onze economie;
3. leefbare steden en regio's.

'Mooi Nederland' schetst voor elk perspectief drie nog uit te werken concepten die op gebiedsniveau toepasbaar zijn. Daarbij wordt gedacht aan het tegengaan van 'verrommeling' door grootschalige bedrijfsvestigingen, samen met andere opgaven, mooi in het landschap op te laten gaan. Of de toepassing van 'groen' tegen hittestress en wateroverlast bij binnenstedelijke verdichting. Een ander concept in 'Mooi Nederland' is de teelt van 'biobased' bouwmaterialen zoals vezelgewassen. Het versterkt het landschap, het vermindert de CO2-uitstoot en verduurzaamt de woningbouw.

3.1.3 Nationaal Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Daartoe wordt een aanpak in zes programma's uitgewerkt.

- woningbouw;
- een thuis voor iedereen (gericht op aandachtsgroepen);
- betaalbaar wonen;
- leefbaarheid en veiligheid;
- verduurzaming gebouwde omgeving;
- wonen en zorg voor ouderen.

Programma Woningbouw

In het woningbouwprogramma wordt gefocust op een versterking van de regio en samenwerking om gezamenlijk de urgente maatschappelijke opgaven een plek te geven in dit land waar ruimte schaars is. Daar waar de verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in diepe polders, zullen we afwegingen maken om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. De uitvoering van dit programma richt zich op alle delen van ons land.



Voor een goede ruimtelijke regie en afstemming van genoemde opgaven, hebben Rijk en regio gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld. Binnen deze regio's zijn grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig wordt geacht. Tot en met 2030 kunnen in deze zeven regio's 600.000 woningen worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het om 900.000 woningen.

De cijfers kennen onzekerheid, aangezien het prognoses betreft. Daarom kent zijn in de prognoses drie varianten uitgewerkt. In de hoge variant zouden er circa 1.022.000 woningen nodig zijn en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario zijn er dus fors meer woningen nodig.

Uit de prognoses blijkt dat voor de provincie Overijssel een behoefte is tot en met 2030 van 32.000 woningen. Uit de raming blijkt eveneens dat in 2031 een tekort is van 9.800 woningen.

Toetsing

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVEX, en het nationaal woon- en bouwagenda kan de conclusie worden getrokken dat het voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid.

3.1.4 Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

stedelijke ontwikkeling: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

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

3.1.4.1 Toetsing aan de ladder

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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



woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 54 woningen. Er is dus sprake van een stedelijkeontwikkeling. Hierna wordt nader op de Ladder ingegaan

Beschrijving behoefte aan voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in het bouwen van 54 woningen als nieuwe uitbreidingswijk van het dorp Mariënheem. Voor de uitgebreide toetsing aan de behoefte van toevoeging van woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Hieronder wordt kort ingegaan op de behoefte.

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

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

Voorliggend plan voorziet in het bouwen van 54 woningen van verschillende woningtypen. Vanuit kwantitatief oogpunt is het voornemen passend binnen de ambitie om extra plancapaciteit te realiseren. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt voorzien in verschillende woningtypen. Binnen het plangebied is volop ruimte voor het realiseren van starters- en seniorenwoningen. Daarnaast zorgt het realiseren van extra woningen voor doorstroming voor de woningmarkt in het dorp Mariënheem .

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

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling in dit plan bevindt zich naast het dorp Mariënheem. Het plangebied maakt hiermee onderdeel uit van 'buiten bestaand stedelijk gebied'.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Marienheem is onvoldoende ruimte om te voorzien in de woningbouwopgave. In 2020 zijn de laatste kavels in nieuwbouwplan De Wörmink vergeven. Dit waren de laatste vrije gronden in het dorp. Herstructurering is niet aan de orde, omdat de bebouwde omgeving in het dorp van voldoende kwaliteit is.



Om toch te voorzien in de woningbouw opgave voor het dorp is er een verkenning gestart naar een nieuwe woningbouwlocatie voor het dorp Marienheem. Daaruit bleek dat alleen de locatie aan de Hellendoornseweg in aanmerking kwam.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door gebruik te maken van een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied om de grote woningbehoefte op te vangen.

3.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaagen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.1.6 Conclusies Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in bovenstaand Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel komt vooral tot uitdrukking in de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur en de Omgevingsverordening. De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde. Eerder vastgestelde beleidswijzigingen worden dan verwerkt. Provinciale Staten heeft de (Tussentijdse) Actualisatie omgevingsverordening en omgevingsvisie 2020/2021 op 15 december 2021 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. De aanvraag past in dit model. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen aansluit op de generieke beleidskeuzes van de provincie.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande

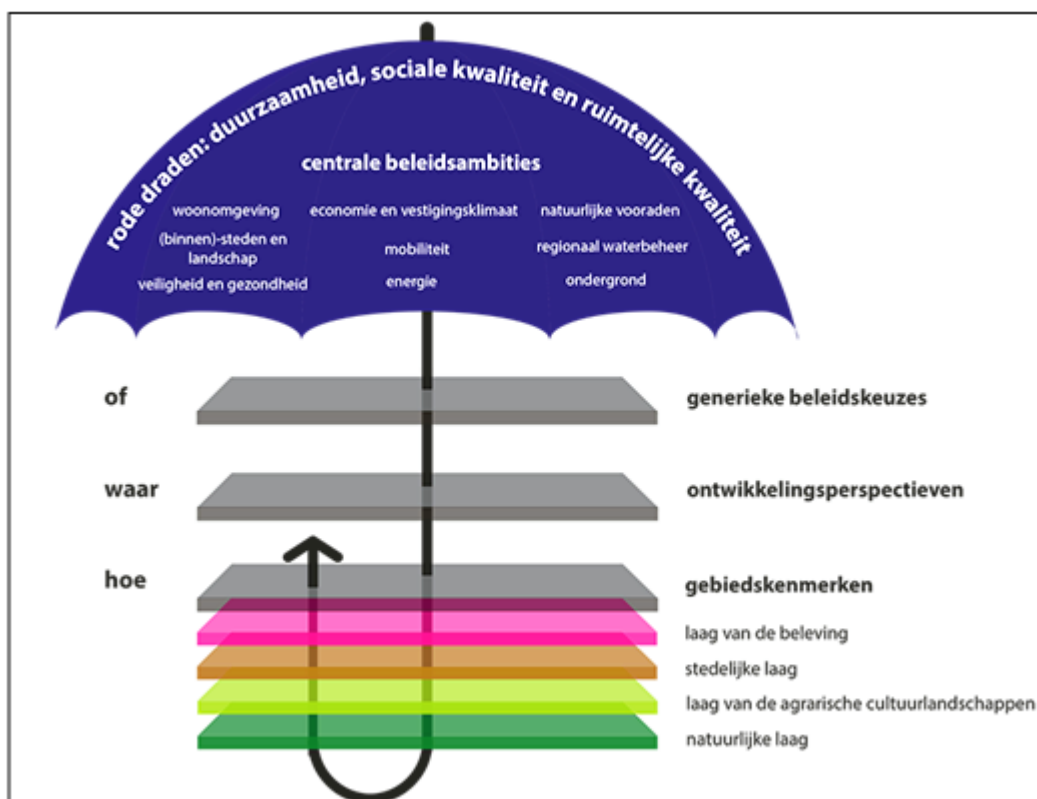
bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

3.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

1. Generieke beleidskeuzes (of);
2. Ontwikkelingsperspectieven (waar);
3. Gebiedskenmerken (hoe).

Generieke beleidskeuzes (of);

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
- Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing

In het geval van onderliggend initiatief is een uitgebreid participatietraject opgesteld. Inwoners zijn op verschillende manieren in de gelegenheid gesteld om mee te denken, en reactie te geven op de invulling van dit gebied. Een uitgebreide beschrijving is opgenomen in paragraaf 7.1

Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toetsing

Het onderliggende initiatief geeft een nieuwe functie aan het plangebied. In de kern Mariënheem zijn namelijk



geen mogelijkheden om te voorzien in nieuwe woningen. Het plan biedt onder andere ruimte voor starters op de woningmarkt. Daarmee wordt er voorzien in de behoefte van de huidige en toekomstige generatie.

Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden.

Toetsing

Het onderliggende initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan kan voorzien in woningbouw om te voldoen aan (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.

Volgens het concentratiebeleid valt Raalte onder de categorie 'overige kernen'. In deze categorie is het toegestaan om te bouwen voor de lokale behoefte. Het plan voorziet in woningen die aansluiten bij de lokale behoefte en voldoet daarmee aan de eisen van het provinciale concentratiebeleid.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

Toetsing

Met onderhavig plan wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling gerealiseerd. Het plangebied ligt weliswaar buiten het bestaand stedelijk gebied, maar wel direct tegen het dorp aan. Zoals ook beschreven in paragraaf 3.1.4 voldoet het plan aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' en is er geen ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied om te voorzien in de verstedelijkingsopgave. Ook zijn er geen mogelijkheden door middel van herstructurering en/of transformatie.

2. Ontwikkelingsperspectief



Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelperspectief richt zich op het harmonieus ontwikkelen van verschillende functies in het buitengebied. Aan de ene kant zijn melkveehouderij, akkerbouw en hernieuwbare energieopwekking belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant is er ruimte voor natuur, recreatie, wonen en andere vormen van bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Mariënheem. Met de nieuwe woonwijk wordt ruimte gebouwen voor een maatschappelijke woonopgave waarbij rekening is gebouwen met de historie, natuur en het landschap. De voorwaarden waaraan de beoogde ontwikkeling moet voldoen is beschreven in het bijgevoegde stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Door het plan, wordt gewaarborgd dat het plan de omgevingskwaliteit en hiermee de leefbaarheid versterkt. Hiermee geeft het onderliggende initiatief invulling aan de hierboven beschreven ambities.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag; en
4. Laag van de beleving;

1. De 'Natuurlijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke Laag' aangeduid met gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Met het stedenbouwkundig plan



wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. De 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met als 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende, oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen

Toetsing

Het plan is op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met het naast gelegen (agrarisch)landschap, maar ook met de bebouwingsstructuur van Marienheem. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijk laag'

De Mariënheem is aangewezen als 'woonwijk 1955 - nu' en 'Bedrijventerrein'. Het plangebied zelf is niet aangewezen met een stedelijke laag. Omdat het plangebied onderdeel gaat uitmaken van de bebouwde kom van Mariënheem is de ontwikkeling getoetst aan de stedelijke laag 'Woonwijk 1955 - nu'.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

Toetsing

Het plan past binnen deze ambitie. Het resultaat is een nieuwe uitbreidingswijk die zowel rekening houdt met de omgeving als met moderne ordeningsprincipes. In de wijk wordt een mix van diverse woningtypen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Hierdoor sluit de ontwikkeling goed aan bij het karakter van het gebied, dat bekend staat als de 'stedelijke laag'.

4. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de



kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Toetsing

Het gebied onderdeel uit van 'donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkerte' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en het rustige en onthaaste karakter behouden. Functionele verlichting op het werk-erf wordt 's avonds uitgeschakeld met een tijd sensor.

Met het onderliggende initiatief worden nieuwe stedelijke elementen aan het gebied toegevoegd. Door aan te sluiten op de bestaande bebouwde omgeving wordt negatieve effecten op de 'donkerte' beperkt. Hiermee voldoet het plan aan de Laag van de beleving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

In dit geval zijn bij de afweging onder andere de artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

De ontwikkeling vindt plaats op een uitbreidingslocatie van Mariënheem. In 3.1.4 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied voorziet in het realiseren van woningbouw in de Mariënheem voor de komende jaren. Het gaat hierbij om 54 grondgebonden woningen. Binnen het bestaand bebouwd gebied van Mariënheem is hiervoor geen ruimte aanwezig. In verband hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan Artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen)

In paragraaf 3.1.4 is reeds aangetoond dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4.2 van deze toelichting vindt de toetsing aan het regionale en gemeentelijke woonbeleid plaats. Hierbij wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, waarbij wordt aangetoond dat behoefte is aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

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.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

Vanuit een gezamenlijke agenda willen partijen de kwaliteit van West-Overijssel versterken: een groene en bereikbare regio met sterke steden, vitale kernen en platteland en een koploperspositie als het gaat om duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid.

Voor de komende 10 jaren wordt een sterke groei van de regio verwacht. Die verwachting is opgebouwd uit drie elementen:

1. woningbehoefteprognoses tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

In de woonagenda worden drie woonstrategieën beschreven, welke de verschillen kenmerken tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Het gaat om:

- 'ontspannen wonen' in het landelijk gebied en kleine kernen;
- 'centraal wonen' in kernen met een flinke omvang, een goed voorzieningenniveau;
- goede bereikbaarheid (OV/treinverbinding), met bovendien ruimte voor grootschalige woningtoevoeging,

en;

- 'stedelijk wonen' in de steden Deventer en Zwolle.

Om het regionale woningbouwprogramma kracht bij te zetten, zijn regionale sleutelprojecten aangewezen. Deze sleutelprojecten hebben de volgende kenmerken:

- inbreiding (complexiteit);
- versnelling (start realisatie voor 2025);
- nabijheid van een mobiliteitsknooppunt;

Tabel 3.1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Voor de gemeente Raalte geldt dat er tot 2030 circa 774 aan totale plancapaciteit is.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 3.1 Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

Voor de gemeente Raalte geldt een zachte plancapaciteit van 468 woningen tot aan 2030. Onderhavig plan draagt bij aan de realisatie van 54 woningen van de totale zachte plancapaciteit en is hierdoor passend binnen de plancapaciteit.

Tabel 3.2 Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in

2030.

Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Het betekent dat er de komende tijd jaarlijks gemiddeld 3.500 - 4.000 woningen moeten worden toegevoegd. Dat is de helft meer dan de afgelopen jaren is gedaan (gemiddeld 2.600 woningen per jaar). Dit vraagt om een gezamenlijke inzet.

Om het regionale woningbouwprogramma in kwantiteit en kwaliteit kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen met circa 15.500 woningen op inbreidingslocaties en circa 6.350 op uitbreidingslocaties. De plannen van gemeente Raalte kunnen hieraan bijdragen.

Voor de periode na 2025 wordt onderzoek gedaan naar het uitbreiden van plancapaciteit binnen bekende en nieuwe woningbouwlocaties met 9.000 tot 14.000 woningen. Dat doet de regio programmatisch en kwalitatief (via ontwerpend onderzoek). Kapstok voor deze verkenning zijn de ruimtelijke woonstrategieën: versterking en uitbreiden van het aanbod ontspannen wonen, centraal wonen en stedelijk wonen met respectievelijk ca 1.000, 5.000 en 8.000 woningen (eerste aanzet). Dit onderzoek krijgt vorm in samenhang met de lopende verstedelijkingsstrategie BO MIRT van de regio Zwolle en de ontwikkelperspectieven die voor deze regio worden opgesteld in het kader van de verstedelijkingsstrategie.

Toetsing

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Raalte (starterswoningen, gezinswoningen, en zorgen voor doorstroom).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Horizon gemeent Raalte 2040

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in de gemeente Raalte. In de omgevingsvisie komen veel functie en belangen bij elkaar en deze staat soms op gespannen voet met elkaar. Daarom is het nodig om richting te geven en wordt in de visie gezamenlijk spelregels vastgelegd en geeft de gemeente richting op de opgaven die zij zien. De visie focust zich op drie kernopgaven:

1. Vorm geven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren;
2. Zorgen voor het aantrekkelijk en leefbaar houden van bestaande dorpen en wijken;

- 
3. Het creëren van optimale randvoorwaarden voor werken, wonen, ondernemen en recreëren in de gemeente Raalte.

Voor woningbouw zijn de volgende drie uitgangspunten van toepassing op het planvoornemen:

1. De gemeente kiest voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie.

Het woningaanbod in de gemeente Raalte is relatief weinig divers. Een groot aandeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, vaak rijwoningen, twee - onder-een-kap of vrijstaand. Dit zijn relatief grote woningen waar nu en ook op korte termijn vraag naar is, maar die op de lange termijn niet meer passend zijn voor de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens. De gemeente daarom bij nieuwbouw en transformatie voor een meer diverse woningvoorraad die beter aansluit op de toekomstige vraag. Niet alleen voor starters, maar ook voor ouderen. Hierdoor ontstaat doorstroming die alle vragers op de markt ten goede komt.

Het plan voorziet in woningen voor zowel ouderen als starters, zodat er diverse doelgroepen bediend worden. Bovendien zijn de toekomstige woningen afgestemd op de wensen van de inwoners van Mariënheem. In een eerder stadium zijn de inwoners namelijk gevraagd welk type woningen zij behoefte aan hebben. Op basis van deze input is het stedenbouwkundig plan opgesteld om zo goed mogelijk aan de behoeften van de lokale gemeenschap te voldoen.

2. 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. De gemeente wil spaarzaam omgaan met de natuur; het waardevolle groen binnen en buiten de kern. Ze pleiten daarom voor renovatie en transformatie van bestaand bebouwd gebied, voordat wordt overgegaan tot uitbreiding. Denk hierbij aan oude en verwaarloosde panden, leegstaande werklocaties of vrijkomend agrarisch vastgoed.

In het huidige bebouwde gebied is er geen ruimte meer beschikbaar voor de realisatie van nieuwe woningen. Bovendien is de bestaande bebouwing van voldoende kwaliteit en daarom is herstructurering niet aan de orde. Bij het uitwerken van het plan is er specifiek rekening gehouden met het behoud van waardevol groen. Hierbij wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie van de nieuwe woonwijk met het omliggende groen, zodat de natuurlijke waarde en het landschap behouden blijven

3. De gemeente staat open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte. We houden onze dorpen leefbaar door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen. De gemeente wil bijdragen aan het oplossen van de woningschaarste in de regio en staat er voor open om meer ontwikkelruimte te bieden dan nodig is om onze autonome groei op te vangen. We vinden het daarbij belangrijk dat in elk dorp ruimte blijft voor woningbouw, om minimaal de autonome bevolkingsgroei in de dorpen op te kunnen vangen. Dit is onder andere belangrijk voor de draagkracht van voorzieningen en daarmee de leefbaarheid.



Dit plan voorziet in de bouw van woningen die aansluiten bij de autonome bevolkingsgroei in Mariënheem en tegelijkertijd bijdragen aan het verhelpen van de woningschaarste in de regio. Door het realiseren van nieuwe woningen in dit gebied wordt er tegemoetgekomen aan de groeiende behoefte aan huisvesting en wordt er een bijdrage geleverd aan het verminderen van de druk op de woningmarkt.

3.4.2 Programma wonen 2021- 2025

In het Programma Wonen worden 5 thema's onderscheiden. Per thema worden 3 vragen beantwoord:

- Welke ontwikkeling zien we op dit thema?
- Wat willen we bereiken op dit thema?
- Wat gaan we op dit thema doen om onze ambitie te verwezenlijken

Het gaat in het programma om de volgende thema's:

- Langer Zelfstandig wonen in de gemeente Raalte;
- Duurzaam wonen in de gemeente Raalte;
- Huren in de gemeente Raalte;
- Kopen in de gemeente Raalte;
- Bouwen in de gemeente Raalte.

In het Programma Wonen is het thema 'Bouwen in de gemeente Raalte' relevant voor deze ontwikkeling. De gemeente wil graag een passende woningvoorraad die aansluit op de toekomstige vraag. Nieuwbouw dient primair in de woonbehoefte van de inwoners en realiseren een “plus” om de woningschaarste te verminderen en vestigers van buiten te faciliteren. De gemeente wil inzetten op woningbouwprojecten die de diversiteit van de woningvoorraad vergroten en waar de inwoners nu en in de toekomst trots op zijn.

Er is zowel vraag naar koop- als huurwoningen. Om de behoefte naar sociale huurwoningen op te kunnen vangen en om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse wijken mogelijk te maken wordt in de woningbouwprogrammering ruimte geboden om 25% sociale huurwoningen te realiseren. Deze opgave wordt over de periode 2022 – 2030 vertaald naar concrete bouwlocaties zowel van de gemeente als locaties van projectontwikkelaars.

Om de koopvoorraad meer divers te maken vormen nieuwe woonconcepten onderdeel uit van het woningbouwprogramma, eveneens op gemeentelijke locaties als op locaties van projectontwikkelaars. Om de aan de vraag van nu te kunnen voldoen worden ook eengezinswoningen gebouwd. Toevoeging wordt met name gezocht in het goedkope en betaalbare segment om zo ook meer kansen voor starters te realiseren. Ook wordt ingezet op het middeldure segment om de doorstroming te bevorderen en daardoor minder in het dure segment. Binnen het gemeentelijk beleid wordt ook ruimte gegeven aan het realiseren van particuliere verhuur. Bij realisatie van particuliere verhuur wordt realisatie overgelaten aan de markt, gelet op de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en flexibele concepten. De gemeente blijft zich inzetten voor particulier opdrachtgeverschap, door middel van het uitgeven van kavels aan particulieren.

Bij nieuwbouw is het moment om toekomstbestendig te ontwerpen. De gemeente zet bij het ontwikkelen van nieuwe woongebieden in op zoveel mogelijk duurzaam, klimaatadaptief, waterrobuust en natuurinclusief. De

duurzaamheidsdoelstellingen worden per project bepaald, waarbij naast de energieprestatie eisen, onder andere gekeken wordt naar duurzaam materiaal gebruik, circulariteit, positionering van de woning op de kavel en duurzame mobiliteit.

Om aan de woningvraag van dit moment te voldoen is de bouwopgave versneld en verhoogd. Deze woningen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte én het leveren van een bijdrage aan het oplossen van de woningschaarste in de regio. Voor de planperiode van 2022 - 2030 wordt uitgegaan van het realiseren van 1.500 – 2.000 woningen. Bij het realiseren van deze opgave wordt rekening gehouden met de positie van de dorpen binnen de gemeente met betrekking tot het voorzieningenniveau en de goede ontsluiting via weg als spoor. Niet elke kern is hetzelfde, en woningbouw moet passend zijn bij de kern. Elk dorp heeft ruimte voor woningbouw, om aan minimaal de autonome bevolkingsgroei op te kunnen vangen. In de dorpen Heino en Raalte wordt meer gebouwd dan de autonome groei, gezien het voorzieningenniveau en de goede bereikbaarheid.

Toetsing

De autonome groei in Mariënheem ligt tot 2030 op 40 nieuwe huishoudens. Vanaf 2019 is de woningvoorraad tot 1 jan 2022 met 17 woningen toegenomen. De ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is dus noodzakelijk om in ieder geval aan de autonome vraag binnen het dorp te kunnen voldoen.

Om inzage te krijgen in de specifieke vraag is in het dorp een enquête naar de woningbehoefte afgenomen. Deze enquête is ondersteunend aan het bepalen van het uiteindelijke kwalitatieve woningbouwprogramma. Uitgangspunt is dat in ieder geval 50% uitgeefbaar moet zijn en er ruimte gereserveerd moeten worden voor sociale huur en levensloopbestendige woningen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 heeft het plan een divers woningbouwprogramma:

Soort Woning	Aantal	percentage
Rijwoningen	27	50%
Twee-onder-één-kap	16	29,6%
Vrijstaande woningen	7	13%
geschakelde woningen	4	7,4%
Totaal	54	100%

Om meer diversiteit in de huurvoorraad en diverse woonwijken mogelijk te maken, worden 25% van de rijwoningen, sociale huurwoningen. Tevens worden er in het gebied levensloopbestendige woningen gerealiseerd en is er ruimte voor initiatieven, CPO en geclusterd wonen.

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Besluit m.e.r.

4.1.1 Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

4.1.2 Toetsing

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor de realisatie van 54 woningen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer).

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Door middel van de toetsing aan de verschillende milieu-aspecten in de hierna volgende paragrafen wordt voorzien in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling. Tevens is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan een vormvrije mer opgesteld, zie hiervoor bijlage 9. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.



4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat de regering in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

1. Hoge archeologische verwachting;
2. Middelhoge archeologische verwachting;
3. Lage archeologische verwachting.

De gemeente Raalte heeft haar archeologische verwachtings- en beleidskaart deels doorvertaald in haar bestemmingsplannen.

4.2.2 Toetsing

Het plangebied ligt in de zone 'Lage archeologische verwachtingen'. Hiervoor geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare een archeologisch onderzoek benodigd is. Het plangebied heeft ook geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en bevat dus geen archeologische waarden. Om deze reden is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek te verrichten. Eventuele archeologische fondsen die worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Toetsingskader

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

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

4.3.2 Toetsing

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Gebiedstypen

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

Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 4.1 Milieucategorieën met bijbehorende richtafstand per omgevingstype (bron: VNG)

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

Aan de hand van het toetsingskader dient onderzoek verricht te worden naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.4.2 Toetsing

Het plangebied komt te liggen naast de bestaande bebouwing gelegen aan de Hellendoornseweg. De omgeving wordt daarnaast omgeven door agrarische landerijen en bijbehorende boerderijen. Aan de overzijde van de Hellendoornseweg ligt een bedrijventerrein. Ondanks dat er verschillende activiteiten in de omgeving zijn, wordt het gebied getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Volgens de VNG-richtlijn is de functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De nieuwe woningen kunnen wel invloed hebben op de 'uitbreidingsmogelijkheid' van omliggende bedrijven. Ten zuiden van de Hellendoornseweg ligt het bedrijventerrein Het Fiester. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven met een milieucategorie 3.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 100 geldt. Direct tegenover de betreffende bedrijfslocatie staan echter ook al woningen op kortere afstand dan het plangebied. Daarnaast is met de situering van de nieuwe woningen rekening gehouden met de richtafstand. Het bouwen van woningen binnen het plangebied zal voor deze bedrijfslocatie's geen nieuwe belemmeringen opleveren.

Hellendoornseweg 37

Met dit bestemmingsplan worden de bestaande geitenhouderij aan de Hellendoornseweg 37 'wegbestemd'. Met het wegbestemmen van de agrarische activiteiten verdwijnt de geurcontour van dit bedrijf. Het vervallen van deze geurhinder heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Daarnaast is het wegbestemmen van de agrarische activiteiten noodzakelijk om de beoogde woningen in de uitbreiding mogelijk te maken.

Interne werking

Voor de interne werking gaat het om de vraag of de ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Agrarische bedrijven Hellendoornseweg 37 & 39

In het voorliggende plan worden 54 woningen gerealiseerd, wat als gevoelige objecten worden beschouwd. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende veehouderijen, waaronder een grondgebonden veehouderij op Hellendoornseweg 37 en een intensieve veehouderij op Hellendoornseweg 39. De woning Hellendoornseweg 37 ligt op 150 meter en de nieuwe woonwijk op circa 230 meter.

Het agrarische bedrijf aan de Hellendoornseweg 37 wordt wegbestemd. Voor de toetsing aan interne werking wordt er daarom vanuit gegaan dat hier geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Aan de Hellendoornseweg 39 bevindt zich een voormalige geitenhouderij. Uit de laatste gegevens van de omgevingsdienst blijkt dat deze vergunning is ingetrokken en dat hier geen agrarische activiteiten meer



plaatsvinden. Hierdoor is deze locatie op basis van het huidige gebruik niet meer relevant en is toetsing niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein De Feister

Aan de overkant van de Hellendoornseweg bevinden zich meerdere bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. De richtafstand voor een 'rustige woonwijk' bedraagt 100 meter. De dichtstbijzijnde woning die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt ligt op circa 70 meter vanaf het bestemmingsvlak van het bedrijventerrein, daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter. De bedrijfsgebouwen op dit bedrijventerrein liggen op minimaal 105 meter en kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstand.

Zekerheidshalve is voor dit bedrijf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Paragraaf 4.5 gaat hier nader op in.

Kaasmakerij

Aan de Hellendoornseweg 62 zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf' voor bedrijven die vallen in de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast heeft het terrein de functieaanduiding 'kaasmakerij'. De kaasmakerij die er oorspronkelijk was gevestigd heeft echter de activiteiten op het terrein beëindigd.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

Veel ruimtelijke plannen hebben te maken met geluid; als ontvanger van geluid of als veroorzaker van geluid. Het aspect geluid wordt geregeld in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent het aspect geluid betreffen:

- Wet geluidhinder
- Wetmilieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Wetruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het begrip 'geluidgevoelige objecten' is in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer bepaald. De Wet geluidhinder maakt onderscheid in de volgende drie categorieën:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven (Besluit geluidhinder artikel 1.2);
- geluidsgevoelige terreinen: woonwagendstandplaats en ligplaatsen voor woonschepen (Besluit geluidhinder artikel 1.2).

In de Wet milieubeheer wordt dit onderscheid niet gemaakt, maar deze wet gaat wel uit van dezelfde objecten. Als middels een plan een geluidbron of een geluidgevoelig object wordt mogelijk gemaakt, of een uitbreiding van een geluidbron of een geluidgevoelig object plaatsvindt, dan is een toetsing in het kader van geluid nodig. Voor voorliggend plan is een toets aan de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Wet geluidhinder

In de Wgh zijn regelingen opgenomen ten behoeve van geluid in de omgeving afkomstig van de drie geluidbronnen wegen (met uitzondering van rijkswegen), spoorwegen (met uitzondering van hoofdspoorwegen) en industrielawaai. Deze geluidbronnen hebben een geluidzone. Bij plannen waarbij binnen deze geluidzones een geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, of een uitbreiding plaatsvindt van een geluidgevoelig object dient de geluidbelasting op dit object te worden getoetst.

In artikel 76 Wgh is aangegeven dat bij woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen binnen een geluidzone moet worden aangetoond of wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB. In artikel 100a Wgh is aangegeven dat voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van woningen een hogere waarde kan worden vastgesteld met een maximale verhoging van 5 dB.

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. De breedte van een geluidzone van een weg is in tabel 4 weergegeven.

Tabel 4: schema zonebreedte aan weerszijden van de weg volgens artikel 74 Wgh

aantal rijstroken	breedte van de geluidzone [m]	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

4.5.2 Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Alle wegen binnen Mariënheem zijn 30 km/uur wegen. Geen van de omliggende wegen heeft dus een wettelijke zone. Wel is relevant om te benoemen dat de Hellendoornseweg gedeeltelijk een 60km -weg is, tussen het plangebied en de Hellendoornseweg 37 gaat deze weg over in een 30km-weg. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de atlas voor de leefomgeving geraadpleegd. In figuur 4.1 is de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï weergegeven. Hieruit blijkt dat alle woningen in de zone <45dB liggen. Dit betekent dat bij alle beoogde woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB en dat nader onderzoek of het vaststellen van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk is.



Figuur 4.1 geluidbelasting (bron: atlas voor de leefomgeving)

Inrichtingslawaai

Op basis van de melding ingevolge het activiteitsbesluit is een akoestisch onderzoek verricht voor het bedrijf gevestigd aan Het Fiester 13 te Mariënheem en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Dit bedrijf produceert, assembleert, repareert, conditioneert en distribueert apparatuur voor bewerking en opslag van melk. Het Activiteitenbesluit kent algemene voorschriften, waaronder geluidsvoorschriften in de volgende tabellen zijn de grenswaarde samengevat

Tabel 1 Grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Beoordelingspunt	Grenswaarde voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,T}$) [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Op gevel van gevoelige gebouwen buiten een bedrijventerrein	50	45	40
Op de gevel van gevoelige gebouwen op een bedrijventerrein	55	50	45

Tabel 2 Grenswaarden voor maximale geluidsniveaus.

Beoordelingspunt	Grenswaarde voor maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Op gevel van gevoelige gebouwen buiten een bedrijventerrein	70	65	60
Op de gevel van gevoelige gebouwen op een bedrijventerrein	75	70	65

Uit het onderzoek blijkt dat de bestaande woningen in de omgeving voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit, wat impliceert dat de geluidsbelasting binnen de toegestane grenzen blijft.



Om de geluidsbelasting in het plangebied te bepalen, zijn er in het landbouwgebied aan de rand van het plangebied toetspunten 21, 22 en 23 geplaatst. Bij toetspunten 22 en 23, waar in de avondperiode een grenswaarde voor het langtijdgemiddelde van 45 dB geldt, vindt een overschrijding plaats. In de dagperiode wordt de grenswaarde van 50 dB niet overschreden. In geen van de gevallen worden de maximale geluidsniveaus overschreden.

De uitgangspunten van dit onderzoek zijn meegenomen in het opgavedocument, zie hiervoor bijlage 1. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het geluid afkomstig van dit bedrijf. De toekomstige woningen zijn zodanig gepositioneerd dat ze verder verwijderd zijn van het bedrijf dan de huidige woningen, en de voorgevels zijn gericht naar de Hellendoorseweg, waardoor er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zowel de achtergevel als de tuin van de woningen bieden een goede woon- en leefomgeving.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij (milieu) en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel 4.1.

Tabel 4.1: Overzicht geurnormen Wgv

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ou _E /m ³	max. 2 ou _E /m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ou _E /m ³	max. 8 ou _E /m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van:

- 100 m ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom; en
- 50 m ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt gemeten.

Geurverordening Gemeente Raalte

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen door middel van een geurverordening. De standaard-normen, zoals opgenomen in de Wet, mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Als een gemeente niet beschikt over een geurverordening, dan worden de standaardnormen als toetsingskader gehanteerd.

De gemeente Raalte heeft d.d. 14 juli 2011 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening zijn twee deelgebieden aangewezen waarvoor een minimale afstand en maximale geurbelasting, afwijkend van de Wgv, zijn bepaald. mdat het plangebied niet in een van deze deelgebieden ligt, is de verordening niet relevant voor onderhavig plan.

4.6.2 Toetsing

Als er sprake is van nieuwbouwplannen en/of herbestemming van een perceel in de omgeving van een veehouderij, moet onderzocht worden of dit gerealiseerd kan worden. Dit omdat een goed woon- en verblijfsklimaat wordt gerealiseerd, zonder dat de rechten van de veehouder in kwestie worden aangetast. Voor onderhavig bestemmingsplan is een onderzoek naar eventuele geurhinder van veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. In onderstaand tabel, zijn de relevantie bedrijven weergegeven.

Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd:

Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Wissinkweg 33 maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij, voldoet op alle zijden van het plangebied aan de wettelijke norm. Om die reden schaadt de realisatie van de geplande woningen de veehouderij niet in haar belangen.



Uit de berekening van de achtergrondbelasting volgt dat er een berekenbare achtergrondbelasting is van 2.020 µE/m³. Op basis van de resultaten is de achtergrondbelasting maatgevend. De maximaal berekende geurbelasting bij de geurgevoelige locatie wordt beschouwd als een 'zeer goed' woon- en verblijfsklimaat.

Van de veehouderijen, waarvoor op basis van het veebestand een vaste afstandsnorm geldt, ligt de dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van ongeveer 380 meter vanaf het plangebied. Hiermee wordt ruim aan de minimale afstand van 100 meter voldaan.

De geitenhouderij aan de Hellendoornseweg 37 komt te vervallen en de geitenhouderij aan de Wissinkweg 33 ligt buiten de richtafstand. Met het bovenstaande wordt de planlocatie vanuit het aspect geur en gezondheid geschikt geacht voor realisatie van de woningen. Gelet op het voorgaande, kan geredeneerd worden dat de veehouderijen en geitenhouderijen in kwestie door realisatie van het plan niet in hun ontwikkelingen en/of belangen worden geschaad.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.7.2 Toetsing

Het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek zijn uitgevoerd als onderdeel van het planvoornemen van de bestemmingswijziging. Deze onderzoeken zijn vereist volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) om de geschiktheid van de gronden voor de beoogde functie te beoordelen en eventuele saneringsmaatregelen te bepalen.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek zijn opgenomen in bijlage 4 van het planvoornemen. In de volgende alinea's worden de bevindingen van deze onderzoeken beschreven.

Weiland (locatie A + B)

Voor het weiland is een verkennend bodemonderzoek volgende de NEN 5749 verricht. Ter plaatsen van de dammen, de voormalige waterpartij en de voormalige kuiloverlaap is aanvullend veld- en/of laboratoriumonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de analyseresultaten van het grondwater is aanvullend veld- en laboratoriumonderzoek uitgevoerd (herbemonstering en analyse).

Conclusie onderzoeksgebied Weiland (locatie A + B)

- zintuiglijk en analytisch is in de actuele contactzone geen asbest aangetroffen;
- in de bovengrond zijn geen tot lokaal een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek;
- in de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in het grondwater zijn overwegend geen tot licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Lokaal zijn matig verhoogde gehalten aan koper en nikkel aangetoond. De matig verhoogd aangetoonde gehalten zijn middels een herbemonstering bevestigd en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Erf (locatie C)

Ter plaatse van de potentieel verdachte locaties binnen het erfgedeelte is het onderzoek uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek op verdachte locaties, met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern. De huidige en voormalige bovengrondse dieseltanks in de werktuigenberging ende voormalige bovengrondse HBO-tank betreffen verdachte locaties.

Ter hoogte van de drupzones van de voormalige asbestdakbedekking op het erf is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd in aansluiting op de onderzoeksstrategie voor verdachte locaties (NEN-5707).

Conclusies onderzoeksgebied 'erf'.

- zintuiglijk en analytisch is ter plaatse van de drupzones geen asbest aangetroffen;
- zintuiglijk en analytisch zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de huidige en voormalige bovengrondse tanks, geen oliecomponentenaangetroffen;
- in het grondwater zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.

Conclusie

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor de ontwikkeling is een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciale bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en weidevogelleefgebieden.



Uit bijlage 5 blijkt dat geen vormen van gebiedsbescherming naar voren zijn gekomen die betrekking hebben op het plangebied. Het plangebied is niet aangewezen als weidevogelgebied of ganzenfoerageergebied en is geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS) of Natura2000 (bron: Geoportaal Provincie Overijssel). Negatieve effecten hierop als gevolg van het planvoornemen (anders dan als gevolg van de uitstoot van stikstof) kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Stikstofgevoeligheid

Het plangebied bevindt zich op circa 1,8 km van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Boetelerveld, waarin zich stikstofgevoelige habitattypen bevinden (bron: AERIUS calculator). Binnen het planvoornemen worden onder andere opstallen in deelgebied A gesloopt en een uitbreidingswijk gerealiseerd. Hierbij komt waarschijnlijk extra stikstof vrij, bijvoorbeeld als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen

Binnen het planvoornemen worden 54 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarbij onder andere diverse grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, bijvoorbeeld voor de aanleg van funderingen. Als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen hiervoor komt extra stikstof vrij. In dit kader zijn voor onderhavige ontwikkeling verschillende stikstofberekeningen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Uit de berekeningen blijkt dat, de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

4.8.3 Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Voor het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 5 en in het bestemmingsplan verwerkt. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt in deelgebied A (Hellendoornseweg 37) en deelgebied B (gronden ten behoeve van de uitbreidingswijk).

Algemene broedvogels

Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen enkele vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

Huismus

In de bebouwing van deelgebied A werd in stalling 1 een drietal huismusnesten aangetroffen. De aanwezigheid van meer nesten in deze stalling, maar ook in stalling 2 en in de woning in deelgebied A kan niet op voorhand worden uitgesloten. Gezien de aard van de werkzaamheden wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van meer nesten binnen deelgebied A vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit



onderzoek kan het beste worden uitgevoerd aan de hand van een tweetal bezoeken in de periode 1 april tot 15 mei, wanneer de trefkans het hoogst is.

Boerenwaluw

In stalling 1 (deelgebied A) werd een bezet nest van boerenwaluw aangetroffen. De aanwezigheid van meer nesten van deze soort in deelgebied A kan niet op voorhand worden uitgesloten.

Gezien de aard van de werkzaamheden wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van meer nesten in dit deelgebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit nader onderzoek kan het beste worden uitgevoerd aan de hand van een tweetal bezoeken in de periode 1 juli tot 31 juli, wanneer de trefkans het hoogst is.

Steenuil

De aanwezigheid van een jaar rond beschermd nest, dan wel verblijfplaats van steenuil in de opstallen binnen deelgebied A kan niet op voorhand worden uitgesloten. Het leefgebied van steenuil is relatief klein. Indien in deelgebied A sprake is van een nestplaats, dan wel een vaste verblijfplaats kan niet op voorhand worden uitgesloten dat deelgebied B voor deze soort tevens essentieel is als leefgebied en dat de voorgenomen werkzaamheden gepaard gaan met negatieve effecten hierop

Negatieve effecten op het leefgebied van steenuil als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden in deelgebied B kunnen tevens niet op voorhand worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om onderzoek uit te voeren om een eventuele verblijfplaats vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit nader onderzoek kan het beste worden uitgevoerd aan de hand van een drietal gerichte avond- of ochtendbezoeken (vlak na avondschemer of vlak voor ochtendschemer) in de periode 1 februari tot 30 april, wanneer de trefkans voor deze soort het hoogst is.

Het vervolgonderzoek naar de steenuil is inmiddels afgerond. Uit het contact met de ecooloog blijkt dat het veldwerk voor het onderzoek inmiddels is afgerond en er zijn geen steenuilen aangetroffen.

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning in deelgebied A kan niet op voorhand worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dergelijk onderzoek kan voor vleermuizen het beste worden uitgevoerd aan de hand van een aantal gerichte avond- en ochtendbezoeken, verdeeld over verschillende perioden van het jaar. De hoeveelheid bezoeken en de perioden waarin deze worden uitgevoerd moet worden vastgesteld aan de hand van het meest recente vleermuisprotocol (ten tijde van dit schrijven het Vleermuisprotocol 2021).

Zorgplicht

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. In het geval van dit plangebied kan men



bijvoorbeeld denken aan het dempen van de greppel van noord naar zuid en het uitvoeren van de graafwerkzaamheden van west naar oost. De algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

Conclusie

Uit het ecologische onderzoek blijkt dat voor verschillende soorten vervolg/ nader onderzoek noodzakelijk is. De onderzoeken naar de huismus, gierzwaluw en de vleermuis worden relevant als de bestaande opstallen worden gesloopt. Deze onderzoeken zijn niet noodzakelijk voor de beoogde woningen in deelgebied B.

Het vervolgonderzoek naar de Kerkuil is voor de beoogde woningen wel relevant. Als blijkt dat in deelgebied A een kerkuil leeft, dient te worden onderzocht of de beoogde ontwikkeling in deelgebied B het leefgebied van de kerkuil aantast.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico GR is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is van toepassing op het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar, bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico, maar wel geldt hiervoor een verantwoordingsplicht in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet van toepassing; het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

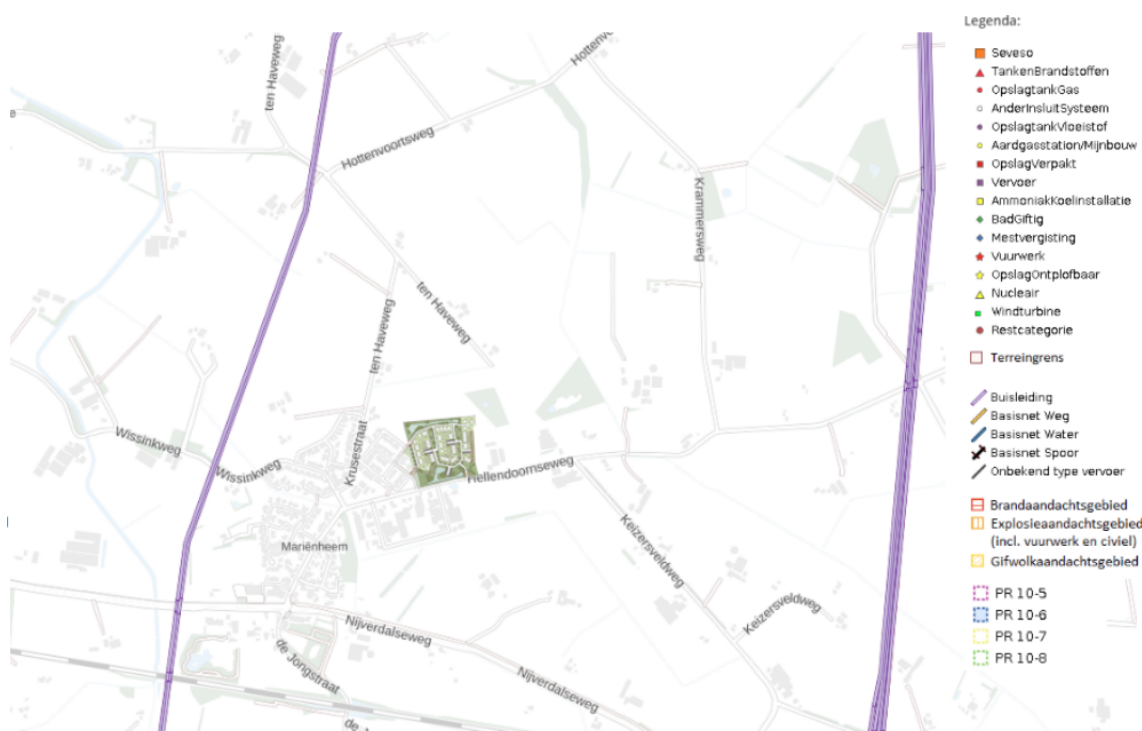
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

4.9.2 Toetsing

De publieke website www.atlasleefomgeving.nl biedt inzicht in de risicobronnen waarvoor een afweging of verantwoording vereist is. Op figuur 4.2 hieronder zijn risicobronnen in de directe van het plangebied te zien. Hierop valt op rondom het plangebied twee aardgasleidingen zijn gelegen. In de omgeving zijn geen geen risicovolle inrichtingen en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.



Figuur 4.2: Risicobronnen ten opzichte van het plangebied met blauwe kaders. Bron: www.atlasleefomgeving.nl

Transportleiding

Ten oosten van het plangebied ligt op 1,2 kilometer ligt een leidingtracé van de Gasunie. De bewuste leiding(en) heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 48 inch. De PR 10-6 contour van de leidingen ligt op 0 meter van de leidingen. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 540 meter. Hiermee is het plangebied gelegen buiten de risicocontour en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Ten westen van het dorp Mariënheem en van het plangebied ligt eveneens een leidingtracé (42 respectievelijk 48 inch en 66,2 bar) van de Gasunie. De PR 10-6 contour van de leidingen ligt op 0 meter van de leidingen. De 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) ligt op 470 en 540 meter.

De plangebied grens van dit bestemmingsplan ligt op 540 meter, de eerste woningen(tuinen) liggen verder in het plangebied (circa 560 meter) hiermee is het plangebied gelegen buiten de risicocontour en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Bij besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50



meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.10.2 Toetsing

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in voorgaande paragraaf, kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging in de omgeving van Mariënheem.

Het plan maakt 54 woningen mogelijk. Hiermee blijft het aantal woningen ruim onder de gestelde grens waarbinnen het voornemen vrijgesteld blijft van toetsing. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Programma vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterprogramma heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterprogramma beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkgebied zullen worden vastgesteld.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;-
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en



scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

Waterveiligheid

De uiterwaarden van de Vecht en deels haar zijtakken worden begrensd door primaire keringen. Deze keringen beschermen de binnendijkse gebieden tegen hoogwatersituaties. Immers in de Keur van het waterschap worden eisen gesteld aan ontwikkelingen binnen deze beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen een waterkering of een beschermingszone.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het beleid van het Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma WDO Delta 2022-2027. Daarnaast is de Keur van het Waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke



plannen. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is. Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Watertoets

Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.11.2 Toetsing

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “normale procedure”. Het resultaat van de watertoets staat in Bijlage 7. Voor de totstandkoming van waterhuiskundigplan, zie hiervoor bijlage 8, is contact gezocht met het waterschap.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn er geen watergangen aanwezig. Binnen het plangebied liggen ook geen beschermingszones van (hoofd) watergangen van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is geschat op 6,1m +NAP op basis van de boringen in het plangebied. In de omliggende gebieden is drainage toegepast. Er moet rekening gehouden worden met een hoge



grondwaterstand in combinatie met een slecht doorlatende bodem. Het regenwater dat in het plangebied valt, stroomt in eerste instantie bovengronds af. Daarbij volgt het regenwater het hoogteverloop van het terrein, totdat het een geschikt afvoerpunt tegenkomt. Het terrein kent een fors hoogteverschil. Het laagste punt bedraagt 5,80 m + NAP en bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Het hoogste punt bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied en bedraagt 7,30 m + NAP.

Waterberging en hemelwater

Conform het beleid van waterschap Drents Overijssels Delta is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename van het toekomstig verhard oppervlak geen compenserende berging benodigd omdat de toename van het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 1.500 m².

Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast moet het gebied zo worden ingericht dat er genoeg berging is om een bui van 90mm in één uur op te vangen. Na 4 uur moeten de wegen weer begaanbaar en vrij van water zijn.

Ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak moet er waterberging op het terrein gerealiseerd worden. Uit de uitgangspuntennotitie van WDOD volgt dat de waterberging groot genoeg moet zijn voor 80mm gerekend over verhard oppervlak in het plangebied. In project wordt er 14.753 m² aan verharding aangelegd, wat neerkomt op 1.180 m³ aan compenserende waterberging.

Bovenstaande wordt bereikt door oppervlakkige afstroming in combinatie met wadi's. Het hemelwater in de wijk wordt afgevoerd via de wegen en het groen naar wadi's in het noorden en zuiden van het plangebied. Om dit mogelijk te maken zal het terrein worden opgehoogd. De wadibodems liggen op 6,40m NAP. De panden liggen tussen de 7,30m NAP (bij de wadi's) tot 7,60m NAP (In het gebied tussen de wadi's). De sloten blijven gehandhaafd.

Invulling bergingseis

De statische bergingseis van 80mm over het verhard oppervlak resulteert in 1.180 m³ aan water wat geborgen moet worden. Uit het waterhuiskundigplan, zie hiervoor bijlage 8, blijkt dat in de wadi's en groenstroken samen kan $503 + 2.056 = 2.559$ m³ aan water kan geborgen worden. Conclusie: er wordt ruim voldaan aan de 80mm bergingseis van WDOD.

Stresstest 90mm

Uit het HIOR volgt dat de inrichting een T=250 bui (90mm/1u) aan moet kunnen. Er mag inundatie ontstaan op de straten, maar binnen 4u moeten straten weer begaanbaar zijn.

In het waterhuiskundigplan, zie hiervoor bijlage 8, is in tabel 7 de afstoming bij T=25- (90mm) neerslagsituatie doorberekend. Hieruit blijkt dat het waterbalans na 4 uur 72 m³ capaciteit over heeft, wat inhoudt dat al het water geborgen kan worden binnen de daarvoor bestemde bergingsruimte in het gebied. In praktijk is er nog iets meer capaciteit doordat er nog een kleine hoeveelheid water uit het gebied kan stromen.

Het projectgebied voldoet aan de richtlijnen van gemeente Raalte die gelden bij een stresstest van 90mm in 1 uur. De hoeveelheid water op straat is beperkt, het water komt niet op het niveau van de particuliere kavels en na 4 uur staat er geen water meer op de straat.



(Water) kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

De waterkwaliteit mag niet verslechteren t.o.v. de huidige situatie en waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en gebruik van bouwmaterialen. Bij het beoogde bouwplan worden geen uitlogende materialen gebruikt. Scheiding van het afvalwater en hemelwater zorgt voor een betere zuivering van het afvalwater op de RWZI.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, wordt het waterhuiskundigplan verder opgesteld. Vooralsnog wordt geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het plangebied is geen sprake van kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Toetsing aan plangebied

In het plangebied is geen sprake van kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Toetsingskader

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

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

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

4.13.2 Parkeerbehoefte

De berekening wordt uitgevoerd aan de hand van de gestelde normen.

Uitgangspunt is het woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' gelden de volgende parkeernormen:

Tabel 4.3 Parkeerbehoefte

Type woning	Locatie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	Dorpen en buitengebied	2,3	7	16,1
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Dorpen en buitengebied	2,2	16	35,2
Koop, huis, tussen/hoek	Dorpen en buitengebied	2	14	28
Huur, sociale huur	Dorpen en buitengebied	1,6	13	20,8
Geschakelde woning	Dorpen en buitengebied	2,2	4	8,8
Totaal				109

In het plangebied worden 86 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers en de bewoners van de rijwoningen (koop en huur). Bij de vrijstaande, geschakelde en



twee-onder-een-kap woningen worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Het plangebied voorziet in voldoende parkeerplekken om te voorzien in de ontstane parkeerbehoefte.

4.13.3 Verkeersgeneratie

De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op de CROW-publicatie 381. Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn we uitgegaan van de uitgangspunten 'weinig stedelijk'- 'rest bebouwde kom'. Er is gekozen voor een 'gemiddeld' kencijfer.

Tabel 4.4 Verkeersgeneratie

Type woning	Kencijfer per woning	aantal	Verkeergeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	7	57,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	16	124,8
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	14	103,6
Huur, sociale huur	5,6	13	72,8
Geschakelde woning	7,4	4	31,2
Totaal			390

De ontwikkeling van het plangebied zal leiden tot een verkeerstoename van 390 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag.

Na verwachting zal 80% (312 mvt/etmaal) van het gegenereerde verkeer worden ontsloten via de Hellendoornseweg. De overige 20% (78 mvt/etmaal) zal worden ontsloten via de Akkewinde, Klaver en vervolgens worden ontsloten op de Hellendoornseweg.



Figuu 4.3 De verkeersafwikkeling van de beoogde ontwikkeling.

Via de Hellendoornseweg en de kern van Mariënheem kunnen automobilisten naar de Nijverdalseweg, de N35, rijden. Ook is het mogelijk om via de Keizersveldweg de N35 te bereiken. Vanaf de N35 voegt het verkeer in bij het bestaande verkeersbeeld, aangezien meerdere dorpen en steden bereikbaar zijn via deze weg. Z

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk5 Toelichting op regels

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en die op eenzelfde manier zijn verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

5.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. De meeste bestemmingen bestaan uit:

- a. een bestemmingsomschrijving en
- b. bouwregels

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen opgenomen:

- a. een afwijkingsmogelijkheid en/of
- b. gebruikregels.

- Ad a. Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt. In het kader van de handhaving is de bestemmingsomschrijving dan ook van groot belang.

- Ad b. Bouwregels

De bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.



Ondergronds bouwen is toegestaan zolang maar wordt gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de bouwregels. Doorgaans betekent dit dat ondergrondse gebouwen, bijvoorbeeld (parkeer)kelders, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

- Ad c. Afwijkingsmogelijkheid

De bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning afwijking te verlenen van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze regels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.

- Ad d. Gebruiksregel

In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan. De hier opgenomen gebruiksregel is aanvullend op de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (artikel 3) wordt in de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. Er is geen bouwvlak opgenomen en er kunnen geen gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd op grond van dit bestemmingsplan.

Bestemming 'Groen'

De bestemming 'Groen' (artikel 4) omvat de groene randen rondom het plan die de overgang vormen tussen de nieuwe woningen en de omgeving. De aanleg van diverse speelvoorzieningen en de wadi's zijn mogelijk binnen deze bestemming. Daarnaast is binnen deze bestemming o.a. de mogelijkheid voor realisatie van paden, parkeervoorzieningen, openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

Bestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' (artikel 5) bevat de tuinen aan de voorzijde en in enkele gevallen de zijkant van de woningen. Binnen deze bestemming zijn, met uitzondering van erkers, balkons en dakoverstekken e.d., geen gebouwen toegestaan.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 6) heeft betrekking op de hoofdinfrastructuur: de ontsluitingswegen en de parkeerkoffers binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van voetpaden en (vrijliggende) fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water. Tevens is binnen deze bestemming de mogelijkheid voor realisatie van openbare kunst en nutsvoorzieningen opgenomen.

Bestemming 'Wonen -1 '

Met de bestemming 'Wonen' (artikel 7) worden de woningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming zijn 46 woningen, waaronder de twee bestaande woningen aan de Hellendoornseweg 37/37a, toegestaan. Aanduidingen op de verbeelding geven weer waar welk(e) woningtype(n) is (zijn) toegestaan, vrijstaand, twee-aaneengebouwd, geschakeld of aaneengebouwd.



In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen een bouwvlak. De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken bij woningen wordt eveneens weergegeven in de regels.

Bestemming 'Wonen - 2'

Met de bestemming 'Wonen' (artikel 8) worden de woningen mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn maximum 10 woningen toegestaan. Anders dan de bestemming 'Wonen-1', dienen de woningen in het bestemmingsplanvlak te worden gebouwd.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen zijn ze in een afzonderlijk hoofdstuk ondergebracht.

5.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevatten regels over hoe om te gaan met bouwwerken en het gebruik vallend onder het overgangsrecht en de benaming van het plan.



Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.1 Financiële haalbaarheid

In dit voorliggend geval worden 51 woningen ontwikkelt door de gemeente Raalte. Voor de ontwikkeling heeft de gemeente Raalte een Financiële verkenning 2023 uitgevoerd, deze verkenning is opgenomen in bijlage 10. De overige 3 woningen worden gerealiseerd door een particulier. De gemeente Raalte maakt met de particuliere eigenaar afspraken over de kosten van de ontwikkeling.



Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Er is in samenwerking met Plaatselijk Belang op 17 april 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de inwoners van Marienheem. Het stedenbouwkundig ontwerp is gepresenteerd. Met meerdere omwonenden zijn gesprekken gevoerd over verschillende onderwerpen. Gesteld kan worden dat er vanuit het dorp draagvlak is voor dit stedenbouwkundig plan. We hebben op de informatieavond van 17 april 2023 positieve reacties ontvangen. Plaatselijk Belang staat achter dit ontwerp.

Bij de totstandkoming van het definitieve stedenbouwkundige plan, is er een uitgebreid participatieproces georganiseerd. Bewoners zijn vanaf het eerste moment betrokken bij de planvorming, nog voordat er een streep op papier stond. Voor de ontwikkeling is een enquête uitgezet en deze resultaten zijn vertaald naar meerdere stedenbouwkundige concepten. Deze zijn gepresenteerd tijdens de inloopavond en de feedback is meegeomen in het definitieve ontwerp.

7.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties.

7.3 Zienswijzen

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3.1 Ambtelijke aanpassingen

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een wijziging doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in deze subparagraaf

Verbeelding

De bestemming 'Wonen -1' aan de Hellendoornseweg 37 is conform de afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente Raalte en de bewoners aangepast. Met de aanpassing krijgen de gronden ter plaatsen van de bestaande opstal eveneens de bestemming 'Wonen - 1' in plaats van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

7.4 Vervolg

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

