TAM-omgevingsplan 5 't Broeck, Broekland fase 5

Inhoudsopgave

Motivering		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Omgevingsplan Raalte	5
1.5	De bij het plan behorende stukken	8
1.6	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	9
2.1	Historische ontwikkeling	9
2.2	Ruimtelijke situatie	9
2.3	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
4.1	Gezondheid	23
4.2	Bodem	23
4.3	Water	25
4.4	Archeologie	30
4.5	Cultuurhistorie	30
4.6	Ecologie	31
4.7	Geluid	33
4.8	Trillingen	35
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Geur	37
4.11	Activiteiten en milieuzonering	38
4.12	Omgevingsveiligheid	40
4.13	Verkeer en parkeren	41
4.14	Duurzaamheid	43
4.15	Klimaatadaptatie	43
4.16	Ladder voor duurzame verstedelijking	44
4.17	MER-toets	46
Hoofdstuk 5	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opzet regels	47
5.3	Nadere toelichting op de regels	48
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Kostenverhaal	49
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.1	Participatie	50
7.2	Bestuurlijk vooroverleg	50
7.3	Procedure	50

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

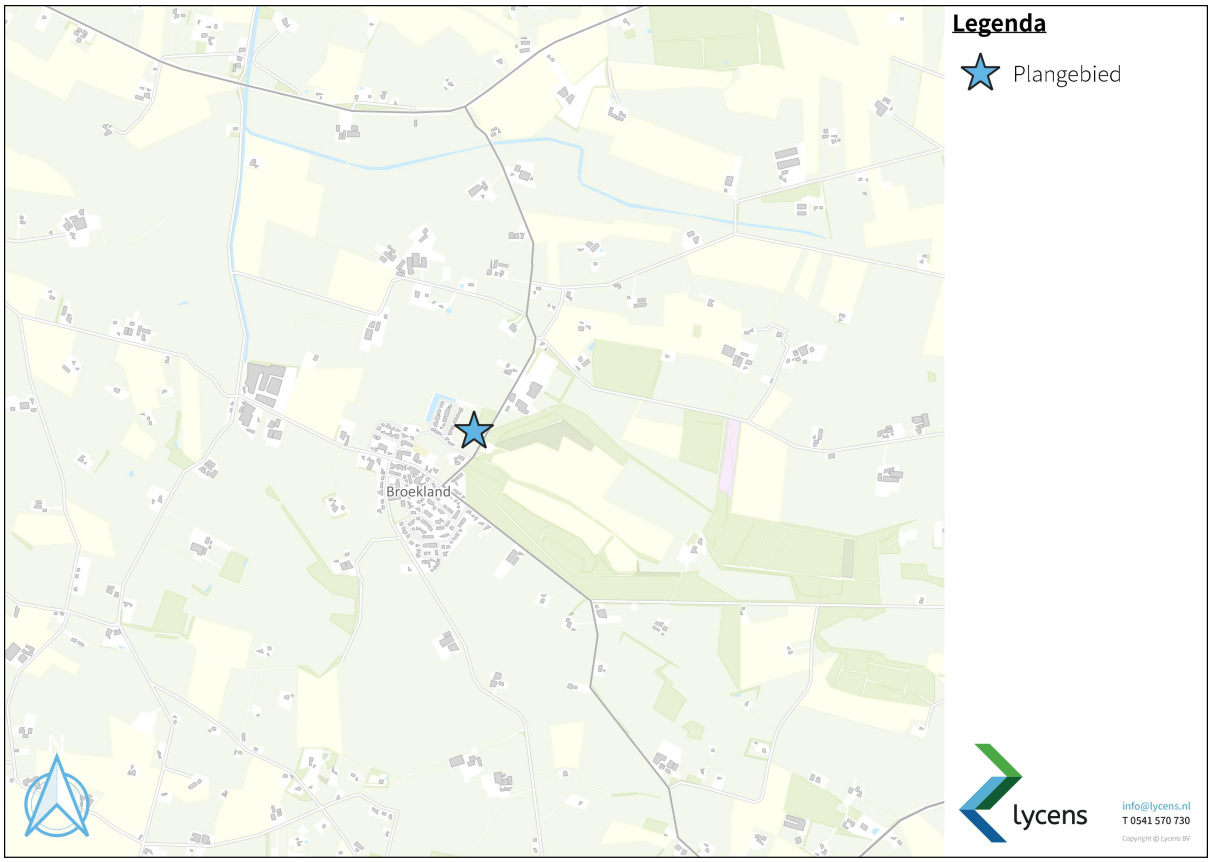
1.1 Aanleiding

In het dorp Broekland bestaat een concrete behoefte aan woningen. De gemeente is voornemens om, op een perceel bestaand uit grasland tussen Walgienswof, Pereland en Horstweg, de realisatie en het gebruik van 40 woningen planologisch mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling wordt middels de stedenbouwkundige opzet en aanleg van groen ingepast in het bestaande straatbeeld. De invulling van het plangebied draagt bij aan de ruimtelijk kwaliteit en komt onder andere voort uit verschillende participatiemomenten met mwonenden en andere belanghebbenden.

Het voornemen past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan. Om dit planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

1.2 Ligging plangebied

De kern Broekland ligt in het midden van de driehoek gevormd door de kernen Raalte, Olst en Wijhe. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Broekland. Het plangebied ligt tussen Walgienswof, Pereland en Horstweg en staat kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie N, en een deel van perceelnummer 1088. Figuur 1.1 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Broekland. Figuur 1.2 toont globaal de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving, voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Broekland



Figuur 1.2: Ligging plangebied ten opzichte van directe omgeving

1.3 Doel

De eerdere uitbreidingen van Broekland zijn een aantal jaar geleden gerealiseerd. Voorliggend plan wordt geschreven om uitbreiding fase 5 van Broekland mogelijk te maken. In totaal worden 40 woningen gerealiseerd in verschillende woningtypologieën. Het schetsontwerp is te zien in figuur 1.3. Een vergrote versie van het schetsontwerp is bijgevoegd als Bijlage 1 Ontwerp.

Het woningbouwprogramma bestaat uit:
- 4 vrijstaande woningen (koop);
- 10 twee-onder-een-kapwoningen (koop);
- 18 rijwoningen (waarvan 8 sociale huurwoningen en 10 betaalbare koop);
- 8 beneden-bovenwoningen/BeBo-woningen (betaalbare koop).

In totaal worden 73 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rondom de woningen wordt een straat aangelegd, die vanaf Pereland, parallel aan de Horstweg bovenlangs de woningen loopt. Ook wordt een wadi aangelegd ten westen van de woningen om te voldoen aan de waterbergingseis.

Met nieuwbouwlocatie 't Broeck fase 5 worden 40 woningen toegevoegd aan Broekland. De woningen die op deze locatie worden gebouwd sluiten aan bij de ambitie zoals die staat verwoord in het programma Wonen: "Jong en oud, arm en rijk, moeten een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners".

In het plan is ook rekening gehouden met de resultaten uit het behoefteonderzoeken op basis van een enquête specifiek uitgezet in de kern Broekland. De belangrijkste uitkomst hiervan was dat relatief veel mensen op zoek zijn naar een eerste woning, dus starters op de woningmarkt. Naast verdere interesse in twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen was er ook veel interesse in kleinere en/of levensloopbestendige woningen.

Dit sluit ook aan bij de doelstelling van het programma Wonen om voor de leefbaarheid van alle kernen in de toekomst voldoende huurwoningen én goedkopere koopwoningen toe te voegen die aansluiten op de woningvraag van starters en senioren. En om aan de vraag van nu te voldoen bouwen we ook eengezinswoningen om ook zo voldoende aanbod te creëren om doorstroming te bevorderen.

Het plan bestaat uit totaal 40 woningen. Er zijn 8 sociale huurwoningen opgenomen (20%), 8 woningen in de categorie sociale koop en 10 woningen in de categorie betaalbare koop (samen komt dit uit op 45%), en 14 woningen in het dure segment (35%). Het aantal woningen en de verhouding van de segmenten zijn in afstemming met Plaatselijk Belang Broekland tot stand gekomen.

De 8 woningen in de categorie sociale koop zijn 8 beneden-bovenwoningen. Deze worden gerealiseerd voor een VON-prijs tot € 275.000,-. De benedenwoningen hiervan zijn 0-treden woningen en geschikt voor senioren. De bovenwoningen zijn gericht op starters op de woningmarkt. In afstemming met Salland Wonen is overeengekomen dat er 8 sociale huurwoningen (20%) in het plan worden opgenomen.

Met deze woningen sluiten we aan bij het woningbehoefteonderzoek en onze doelstelling om zowel woningen toe te voegen aan de onderkant van de markt als ook woningen ter bevordering van doorstroming.



Figuur 1.3: Schetsontwerp

1.4 Omgevingsplan Raalte

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Door inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege, hetgeen een tijdelijk deel betreft. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bijvoorbeeld: Erfgoed- en/of Archeologieverordening en Geurverordening);
- Bruidsschat.

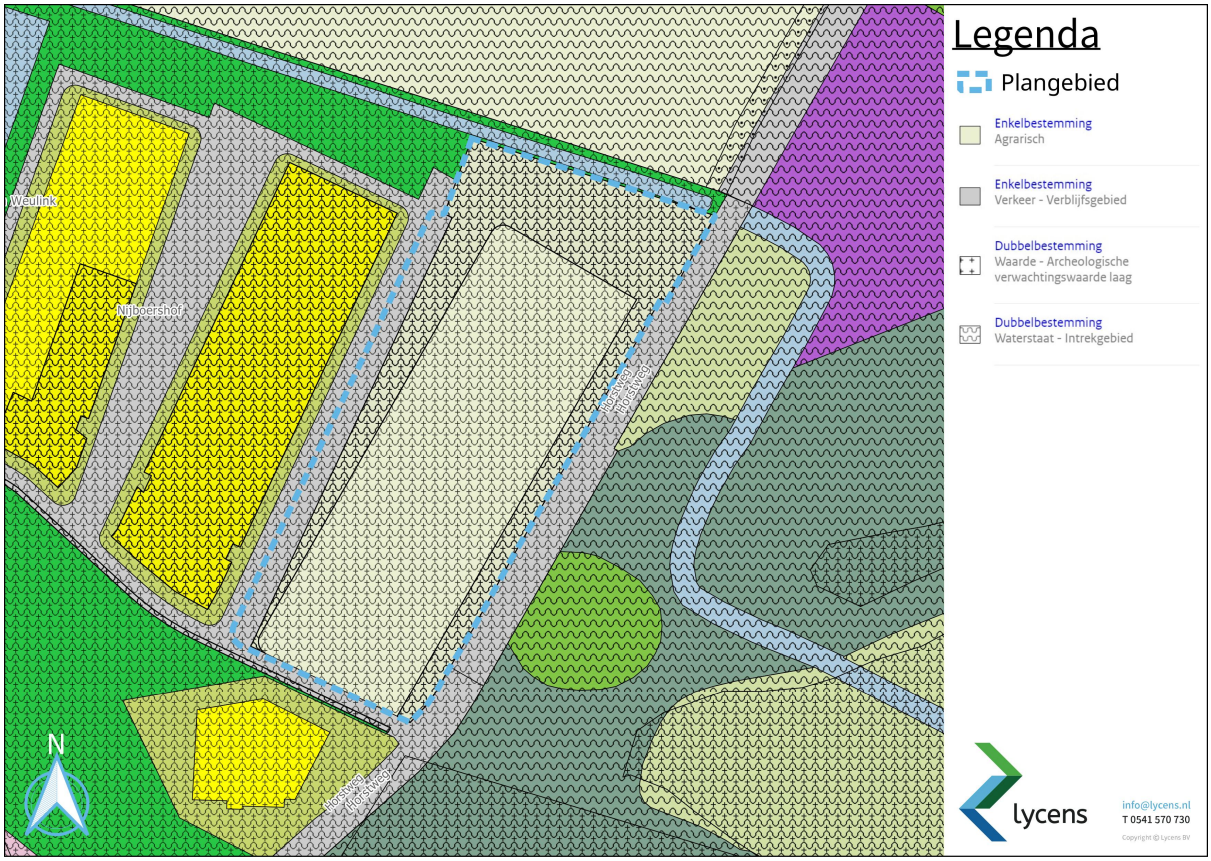
Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het "Omgevingsplan gemeente Raalte". Ter plaatse van het plangebied gelden in het omgevingsplan de volgende bestemmingsplannen, welke van rechtswege onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan 'Broekland';
- Bestemmingsplan 'Broekland, partiele herziening nr. 1, 't Broeck';
- Paraplubestemmingsplan Parkeren.

Hieronder worden bovenstaande bestemmingsplannen met betrekking tot het plangebied toegelicht, waarna wordt ingegaan op de strijdigheid van het planvoornemen ten opzichte van het planologisch regime.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Broekland' en 'Broekland, partiële herziening nr. 1, 't Broeck'

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Broekland' welke op 27 oktober 2016 door de gemeenteraad van Raalte is vastgesteld en 'Broekland, partiele herziening nr. 1, 't Broeck' welke op 19 april 2019 door de gemeenteraad van Raalte is vastgesteld. In figuur 1.4 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij de bestemmingsplannen opgenomen.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen 'Broekland' en 'Broekland, partiele herziening nr. 1, 't Broeck' ter plaatse van het plangebied

In deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de volgende bestemmingen:
- enkelbestemming 'Agrarisch';
- enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag';
- dubbelbestemming 'Waterstaat - Intrekgebied'.

Navolgend wordt een beschrijving van de voor het plangebied relevante bestemmingen gegeven.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische doeleinden en een dierenweide. Met de daarbij behorende erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met daaraan ondergeschikt: nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, (infiltratie) groenvoorzieningen, water, recreatief medegebruik.

Op basis van de bouwregels mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter hoogte van maximaal 3 meter ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Strijdigheid

Het grootste deel van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor een agrarische functie middels de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voorliggend plan voorziet in een planologische herbestemming van de als 'Agrarisch' aangeduide gronden naar gronden met de functie 'Wonen'. In de huidige situatie zijn geen gebouwen toegestaan, laat staan woningen. Derhalve is sprake van een strijdige situatie.

Enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, pleinen en paden, voet- en rijwielpaden, erven en terreinen, met daaraan ondergeschikt: nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, kunstobjecten, kunstwerken, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een bergbezinkvoorziening, water, evenementen, voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

Strijdigheid

In het beoogde ontwerp worden parkeerplaatsen gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Verder bestaat het ontwerp dat overlapt met deze bestemming uit (infiltratie)groenvoorzieningen. Hiermee is het plan niet strijdig met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwprojecten betreft met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld, of activiteiten betreft waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, of bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Strijdigheid

Het plan is niet groter dan 5 ha waardoor het plan niet strijdig is met de dubbelbestemming.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Intrekgebied'

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. Op deze gronden mag niet worden gebouwd ten behoeve van een woonfunctie. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken door in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies toe te staan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe. Ook kunnen nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap-vooruitprincipe. Als laatst kan worden afgeweken hiervan door binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grootschalige risicovolle functies worden toe te staan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Strijdigheid

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Intrekgebied' ligt over het gehele plangebied. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan een woonfunctie toe te staan en woningen te bouwen. Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen bepaald volgens deze dubbelbestemming als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap-vooruitprincipe. Het uitbreiden van Broekland is een zwaarwegend maatschappelijk belang vanwege het nijpende woningtekort in het dorp. Redelijke alternatieven hiervoor ontbreken, omdat het dorp logischerwijs niet elders uitgebreid kan worden. Het stap vooruit-principe is het beginsel dat erop gericht is de risico's op verontreiniging van het grondwater te verminderen en de grondwaterkwaliteit te verbeteren. De woningen worden gebouwd op een wijze waarmee het grondwater niet wordt vervuild. De grondwaterkwaliteit wordt verbeterd door te zorgen voor een goede waterberging.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte en is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 2018. Het bestemmingsplan komt voort uit de wens van de gemeente Raalte om de parkeerregeling vast te leggen in alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeentegrenzen. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' blijft onverkort van toepassing.

Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeerregeling zoals opgenomen in het parkeerbeleidsplan "Parkeernormen Raalte 2015" (zie 4.13 Verkeer en parkeren) en is derhalve niet strijdig met het bestemmingsplan.

1.4.3 Strijdigheid

Het initiatief is strijdig met de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Intrekgebied'. In de huidige situatie zijn geen gebouwen toegestaan, laat staan woningen. Derhalve is sprake van een strijdige situatie. Voorliggend plan voorziet derhalve in een planologische wijziging van de als 'Agrarisch' aangeduide gronden naar gronden met de functie 'Wonen - 2'.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan 5 't Broeck, Broekland fase 5' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Motivering;
- Bijlagen bij de motivering;
- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0177.TAM20240005-0001);
- Regels.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plan. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In Hoofdstuk 4 worden de relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en het milieu behandeld. Hoofdstuk 5 licht het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan toe, onder andere bestaande uit een toelichting op de regels. Tot slot komen in Hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Broekland ligt in de driehoek Raalte, Wijhe en Olst, in de landstreek Salland. De kern heeft circa 1.200 inwoners. De kern Broekland is als buurtschap ontstaan rond de dertiende en veertiende eeuw. De kern ontwikkelde zich na de Tweede Wereldoorlog ten westen van Raalte als het ontginningsdorp Broekland.

Het begin van de nederzetting ligt bij de bouw van de rooms-katholieke kerk aan de Van Dongenstraat in 1912. Tot het begin van de twintigste eeuw bestaat de nederzetting uit enige verspreide bebouwing langs onverharde wegen in een nat bos- en grasgebied.

De bebouwing langs de Van Dongenstraat is na de bouw van de kerk toegenomen en de wegen in de buurt zijn verhard. Na de Tweede Wereldoorlog is Broekland uitgegroeid tot een kleine plattelandskern.



Figuur 2.1: Vogelvluchtaanzicht plangebied

2.2 Ruimtelijke situatie

Het Sallandse kerkdorp Broekland ligt op de overgang van de zandrug van De Wesenberg naar het beeklandschap rond de Rameler Waterleiding.

In het centrum van de kern Broekland zijn enkele voorzieningen aanwezig. Ten zuiden van de Van Dongenstraat en de Neulemansweg kent het dorp voornamelijk een woonfunctie. Met de uitbreiding Oerland, Pereland en de nieuwe uitbreiding 't Broeck zal de woningbouw ook uitbreiden ten noorden van deze wegen. Na de vorige uitbreidingsfasen aan Klein Weulink en Nijboershof gaat ook de vijfde fase in uitvoering.

De ruimtelijke situatie in het plangebied bestaat uit grasland met een kleine boomgaard in de noordoosthoek. Aan de zijde van Pereland is een aantal bomen op een rij aanwezig. Parallel aan de Horstweg is eveneens een bomenrij aanwezig.

2.3 Functionele structuur

Broekland heeft een aantal voorzieningen zoals het dorpshuis 'Kulturhus', een basisschool en een sportcomplex met een sporthal. In het centrum van het dorp liggen de Marcellinuskerk met daarachter de begraafplaats van het dorp, een café en enkele winkels, waaronder een supermarkt. Aan de westkant van de kern ligt een garagebedrijf met een fietsenwinkel. Tevens is hier een brandstoffenverkooppunt aanwezig. Hier wordt overigens geen lpg verkocht. In het centrum van de kern bevindt zich een bedrijf.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Wettelijk kader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Toetsing

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een stuk grasland, ten behoeve van een woonfunctie. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voorzien in efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte. Door de stedenbouwkundige opzet en inpassing in het straatbeeld wordt aangesloten bij de kenmerken en identiteit van het gebied waarin het plangebied gelegen is.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen inspeelt op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Daarnaast zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de aard en omvang van het plan.

3.1.2 Rijksinstructieregels

Wettelijk kader

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's); het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze besluiten bevatten de regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

De instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in het Bkl hebben betrekking op:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de

ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Aanvullend op bovenstaande bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toetsing

Hieronder wordt ingegaan op welke van bovenstaande instructieregels het voorliggende plan betrekking heeft.
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 4.12 Omgevingsveiligheid). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de woningen binnen het plangebied. Het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling is voldoende geborgd.
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)

De ontwikkeling heeft betrekking op nieuwbouw of aanpassingen in het watersysteem. Er is een toename aan verharding. De waterbelangen in voorliggend plan zijn voldoende verankerd in paragraaf 4.3 Water.
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl)

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 5 beschreven dat o.a. de aspecten luchtkwaliteit en geur geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betr eft de luchtkwaliteit geldt dat het toevoegen van 40 wooneenheden niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van woningen zorgt daarnaast niet voor geuremissie. In eerste instantie kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van. Voor wat betreft geluid geldt dat in de eerste instantie niet kan worden voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB. Echter, kan middels de bouwkundige aanpassingen wel worden gezorgd voor een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB. In de regels behorend bij dit TAM-IMRO omgevingsplan is een regel opgenomen die regelt dat de waarde van het gezamenlijke geluid in afwijking van de artikelen 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 4.103, lid 1 onder a van het Besluit bouwwerken leefomgeving 54 dB bedraagt ter plaatse van de woningen waar de waarde van 53 dB wordt overschreden.

Zodoende ziet het plan voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu. Overige milieuaspecten worden verder beschouwd in Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl)

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie. Deze uitbreiding sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet die gemaakt is voor de uitbreiding van Broekland en qua stedenbouwkundige opzet een logisch vervolg is op de laatste uitbreiding. In de buurt zit geen cultureel erfgoed dat aangetast wordt. Daarmee is er geen sprake van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6)

Niet van toepassing op voorliggend plan.
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten als landsverdediging en nationale veiligheid, (paragraaf 5.1.7)

Niet van toepassing op voorliggend plan.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Niet van toepassing op voorliggend plan.

De relevante onderwerpen en bijbehorende onderzoeken die volgens de instructieregels aan bod moeten komen worden in Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu van voorliggende ruimtelijke motivering behandeld.

Conclusie

Op basis van hetgeen opgenomen in Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu met betrekking tot bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de rijksinstructieregels.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen speelt in op de geformuleerde belangen uit de NOVI en raakt geen rijksbelangen. Daarnaast wordt in Hoofdstuk 4 gemotiveerd dat het plan voldoet aan de relevante rijksinstructieregels. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving is integraal vastgelegd in de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Overijssel. Op 8-11-2023 is de 'Actualisatie Omgevingsvisie 2023' vastgesteld. Op 1-11-2024 is de 'Omgevingsverordening provincie Overijssel' vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 3.1: Visualisatie Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht, vervolgens wordt het plan getoetst aan de betreffende niveaus uit het uitvoeringsmodel.

Generieke beleidskeuzes (of)

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 het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving 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 verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar zijn, 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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (hoe)

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 drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes (of)

Bij de afwegingen op het eerste niveau 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (principe van concentratie), artikel 4.5 (toekomstbestendigheid) en artikel 4.6 (Toekomstbestendigheid) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Navolgend wordt aan de artikelen getoetst.

Artikel 4.4 (principe van concentratie

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met

bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.
2. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.
3. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.
4. In gebieden die deel uitmaken van een streekcentrum kan een omgevingsplan voorzien in een regionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, mits dit past binnen de regionale programmering voor de regio waartoe het streekcentrum behoort.
5. Een omgevingsplan kan voorzien in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen, als dit past binnen de regionale programmering van de regio waartoe de gemeente behoort.

Toets Artikel 4.4 (principe van concentratie)
1. Op grond van de toetsing aan het gemeentelijk beleid wordt geconstateerd dat met de woningbouw wordt voorzien in een lokale behoefte (betaalbare woningen voor starters / kleine huishoudens).
2. Er is geen sprake van een bedrijventerrein.
3. Broekland is geen onderdeel van een stedelijk netwerk. Er wordt niet voorzien in bovenregionale behoefte.
4. Broekland betreft geen streekcentrum. Er wordt niet voorzien in regionale behoefte.
5. De ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte van Broekland cq. gemeente Raalte en niet in de behoefte van een buurgemeente.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in lijn is met artikel 4.4.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik
1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
   a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
   b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
   c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
   - (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; enmogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

Toets Artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Onderhavig plan voorziet in het toestaan van de realisatie van woningen en het in gebruiknemen hiervan. De gronden waarop de realisatie van de woningen, en dus een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden, is beoogd betreffen geen "bestaand bebouwd gebied" zoals omschreven in de Omgevingsverordening. Binnen het bestaande bebouwd gebied is geen ruimte beschikbaar en het bestaand bebouwd gebied is ook niet geschikt te maken door hestructurering en/of transformatie. Het groene karakter ter plaatse van voorgenomen ontwikkeling wordt behouden en ondersteunt middels de aanleg van bomen en een haag rondom het plangebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)
1. In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:
   de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
2. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
3. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toets Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)
1. Op basis van voorliggende motivering wordt geconstateerd dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling die toekomstbestendig is op grond van:
   Hoofdstuk 4 en de uitgevoerde mer-beoordeling (Bijlage 16 Mer-beoordeling);
2. Hoofdstuk 3, 4 en de uitgevoerde mer-beoordeling (Bijlage 16 Mer-beoordeling);
3. Sub-paragrafen 3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 in de zin dat de ontwikkeling bijdraagt aan de toekomstvisie van de gemeente Raalte.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In Figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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

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

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

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

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is.

Doorwerking in het onderhavige plan

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is ruimte voor o.a. natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In voorliggend plan worden meerdere woningen gerealiseerd naast agrarische percelen. De harmonie tussen de woningen en het buitengebied is hiermee zeer aanwezig. Met het plan wordt dus voorzien in de concrete woningbehoefte van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is bij het Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "stedelijke laag" kan in dit geval buiten beschouwing blijven aangezien er geen kenmerken vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

De 'Natuurlijke laag'



Figuur 3.3: Natuurlijke laag

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkingsrichting) van het landschap, gevormd door afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

'Beekdalen en natte laagtes'

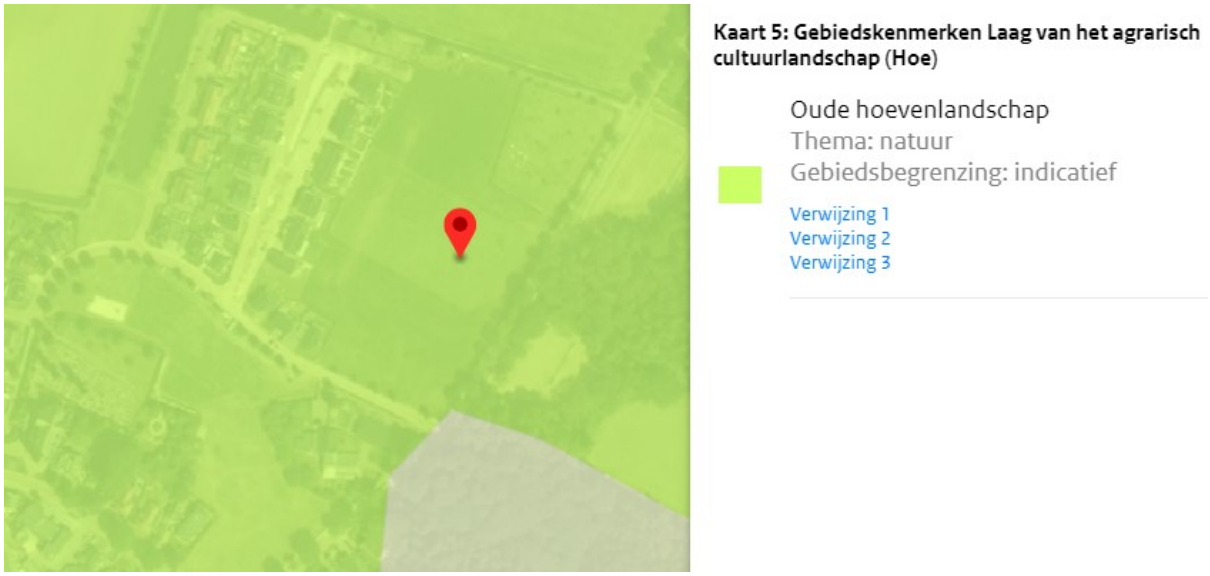
De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Het waterpeil mag niet niet lager zijn dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting. De onderdelen vanuit een perspectief op het geheel van het lineaire beeksysteem inrichten en beheren. De oeverlanden komen onder invloed van de waterdynamiek. Op de hogere randen is (broek)bos aanwezig.

Doorwerking in het onderhavige plan

Aangezien de gronden reeds in gebruik zijn ten behoeve van een weide is het reliëf reeds verdwenen en is daardoor geen sprake van hoge en/of lage gebieden binnen het plangebied. De beekdalen en laagtes van waarde hebben een aanduiding in (voorheen) bestemmingsplannen gekregen waar dit van toepassing is. In het betreffende plangebied is dat niet het geval. Het plangebied vertoont daarnaast niet de kenmerken van het landschapstype. Er is geen water noch natte laagtes aanwezig. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig, laat staan zichtbaar. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

De 'laag van het agrarisch-cultuurlandschap'



Figuur 3.4: Uitsnede 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijk heden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Het oude hoevenlandschap is in principe geschikt voor het plaatsen van kleine clusters windturbines, met uitzondering van de essen en flanken die slecht geschikt zijn voor het plaatsen van windturbines.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes. De opstelling van windturbines in kleine clusters sluit aan bij de karakteristieken van het oude hoevenlandschap. De turbines in een cluster zijn identiek (hoogte, type, kleur, aantal wieken).

Doorwerking in het onderhavige plan

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van woningen op de bestaande weide en boomgaard. De bestaande en dragende structuren worden hierdoor niet aangetast en blijven behouden. De kleinschaligheid van het dorp blijft behouden doordat slechts één veld nog wordt ontwikkeld ter uitbreiding van het dorp Broekland.

De 'Stedelijke laag'

Gelet op de ligging van het plangebied in combinatie met het voornemen wordt de 'Stedelijke Laag' buiten beschouwing gehouden. Dit aangezien er geen gebiedskenmerken van de 'Stedelijke Laag' van toepassing is.

De 'Laag van de beleving'



Figuur 3.5: Uitsnede 'Laag van de beleving'

'IJssellinie inundatieveld'

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een vijandige inval. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze aandacht te geven in de planrealisatie.

Doorwerking in het onderhavige plan

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de IJssellinie, omdat Broekland op ruime afstand van de IJssel ligt. De laag van de beleving vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten uit het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

3.3.1.1 Algemeen

De "Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040" is vastgesteld op 26 november 2020. Na een uitgebreid participatieproces is deze visie tot stand gekomen met 115 visiemakers (inwoners, ondernemers, ambtenaren en vertegenwoordigers van andere organisaties). Het document geeft richting aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in de gemeente Raalte. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. De visie gaat in op het DNA van de gemeente Raalte en de belangrijkste kernopgaven voor de komende jaren:

- Het Buitengebied
- Toekomstbestendige wijken en dorpen
- Identiteit en regio

Voor voorliggend plan is met name kernopgave 2 van belang, aangezien de planlocatie in een van de kleine kernen ligt en daarmee als dorp wordt bestempeld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Raalte haar ambities en ontwikkelrichtingen voor de toekomstbestendige dorpen.

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar laat de gemeente zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven. Daarbij pakken we de kansen die dit ons lokale bedrijfsleven biedt, in de bouw en innovatieve maakindustrie.

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Daarbij houden we vast aan vijf ontwikkelrichtingen. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. De gemeente kiest voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig.
2. De gemeente zorgt voor de inzet van flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie.
3. De gemeente kiest voor samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, zoals in het centrum van Raalte en Heino.
4. De gemeente kiest voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
5. De gemeente staat open voor woningbouw voor een bovenlokale behoefte.

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

De beoogde ontwikkeling betreffen woningen welke gasloos worden gebouwd waardoor bijgedragen wordt aan energieneutrale en klimaatadaptieve wijken. Deze ontwikkeling draagt bij aan het voorzien in de behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Raalte aan de rand van een bestaand dorp, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol groen. Het groene karakter van het plangebied wordt ondersteund middels de aanleg van bomen rondom het plangebied.

3.3.1.3 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de relevante kernopgave en bijbehorende ontwikkelingrichtingen van de Omgevingsvisie van de gemeente Raalte.

3.3.2 Programma wonen 2021 - 2025

3.3.2.1 Algemeen

In het Programma Wonen 2021 - 2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren wil werken aan het wonen in de gemeente. Het woonbeleid kent een aantal accentverschuivingen ten opzichte van het huidige woonbeleid.

In de gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woningen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij ruimt wordt gegeven aan eigenzinning (samen) wonen voor de huidige én nieuwe inwoners.

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

- Langer zelfstandig wonen in Raalte
- Duurzaam wonen in Raalte
- Huren in Raalte
- Kopen in Raalte
- Bouwen in Raalte

Om het woningtekort het hoofd te bieden en onze ambitie waar te maken, versnellen en verhogen we onze bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2020-2030 gaan we uit van het realiseren van 1500-2000 woningen. We benutten deze groei om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levensloopgeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zullen we meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe woongebieden richten we toekomstbestendig in.

Deze nota met ons nieuwe woonbeleid begint met een beschrijving van onze kwaliteiten, ontwikkelingen en onze ambitie op het gebied van Wonen. Deze ambitie is ontleend aan de Omgevingsvisie en wordt vervolgens uitgewerkt in 5 thema's.

Ruimtelijke uitgangspunten

De kwalitatieve woningtypologie (prijs, type, eigendom) past bij de behoefte op de betreffende locatie (juiste woningen op de juiste plek) en de betreffende kern. Wat passend is verschilt per kern en per locatie. In veel kernen vormen groene erven en

kleine weilanden een belangrijke karakteristiek en zijn van belang om de bestaande ruimtelijke en groene structuren te versterken en, waar mogelijk, onderling te verbinden. Nieuwbouw op deze locaties wordt niet uitgesloten maar de belangen worden zorgvuldig afgewogen.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Programma wonen 2021 - 2025'

Met nieuwbouwlocatie 't Broeck fase 4 worden 40 woningen toegevoegd aan Broekland. De woningen die op deze locatie worden gebouwd sluiten aan bij de ambitie zoals die staat verwoord in het programma Wonen: "Jong en oud, arm en rijk, moeten een passende woning kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen)wonen voor onze huidige en nieuwe inwoners".

In het plan is ook rekening gehouden met de resultaten uit het behoefteonderzoeken op basis van een enquête specifiek uitgezet in de kern Broekland. De belangrijkste uitkomst hiervan was dat relatief veel mensen op zoek zijn naar een eerste woning, dus starters op de woningmarkt. Naast verder interesse in 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen was er ook veel interesse in kleinere en/of levensloopbestendige woningen.

Dit sluit ook aan bij de doelstelling van het programma Wonen om voor de leefbaarheid van alle kernen in de toekomst voldoende huurwoningen én goedkopere koopwoningen toe te voegen die aansluiten op de woningvraag van starters en senioren. En om aan de vraag van nu te voldoen bouwen we ook eengezinswoningen om ook zo voldoende aanbod te creëren om doorstroming te bevorderen.

Het plan bestaat uit totaal 40 woningen. Er zijn 8 sociale huurwoningen opgenomen (20%), 8 woningen in de categorie sociale koop en 10 woningen in de categorie betaalbare koop (samen komt dit uit op 45%), en 14 woningen in het dure segment (35%). Het aantal woningen en de verhouding van de segmenten zijn in afstemming met Plaatselijk Belang Broekland tot stand gekomen.

De 8 woningen in de categorie sociale koop zijn 8 beneden-bovenwoningen. Deze worden gerealiseerd voor een VON-prijs tot € 275.000,-. De benedenwoningen hiervan zijn 0-treden woningen en geschikt voor senioren. De bovenwoningen zijn gericht op starters op de woningmarkt. In afstemming met Salland Wonen is overeengekomen dat er 8 sociale huurwoningen (20%) in het plan worden opgenomen. Hiervan geeft Salland Wonen aan dat dit voldoende is en aansluit bij de behoefte, dit sluit ook aan bij de resultaten van het behoefte onderzoek.

Met deze woningen sluiten we aan bij het woningbehoefteonderzoek en onze doelstelling om zowel woningen toe te voegen aan de onderkant van de markt als ook woningen ter bevordering van doorstroming.

3.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke woonprogramma.

3.3.3 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

3.3.3.1 Algemeen

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

3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Groenbeleid 'Groen, samen doen!''

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van plangebied behouden en worden deze eveneens versterkt middels het aanleggen van groen rondom de beoogde woningen.

3.3.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving, dit om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De bijbehorende rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Gezondheid

4.1.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dient te worden getoetst of aan dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu wordt voldaan.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

4.1.2 Onderzoek

Tot op heden heeft de gemeente Raalte in het omgevingsplan (nog) geen toepassing gegeven aan het vastleggen van het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid. Er kan dus ook niet worden getoetst aan bijbehorende omgevingswaarden. Wel is wat betreft gezondheid, in het kader van de specifieke zorgplicht, vanuit de Bruidsschat opgenomen dat in ieder geval alle passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid moeten worden genomen. Ook gelden, met het oog op het beschermen van de gezondheid, onder andere regels voor het graven in de bodem, het tijdelijk opslaan van vrijkomende grond, de aansluiting op drinkwater, afvoer van huishoudelijk afvalwater & hemelwater en overbewoning van woonruimte.

In de hiernavolgende paragrafen van voorliggende motivering worden de relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en het milieu beschouwd, onder ander in het kader van de bescherming van de gezondheid.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de motivering zoals opgenomen in hiernavolgende paragrafen wordt geconcludeerd dat het aspect 'Gezondheid' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);

- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

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

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

4.2.2 Onderzoek

Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek

In opdracht van de Gemeente Raalte is in februari en maart 2023, door Hunneman Milieu- Advies Raalte BV, een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als Bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de actuele bodemkwaliteit op de verschillende deellocaties en het beoordelen van eventuele risico's bij het aantonen van verhoogde gehalten aan arseen.

In de bovengrond zijn sterk verhoogde gehalten aan arseen aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan arseen overschrijden de interventiewaarde. Van de overige onderzochte parameters zijn geen tot marginaal verhoogde gehalten aan chroom, lood en/of PCB's aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

De in de vaste bodem aangetoonde gehalten aan arseen betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. Binnen de gemeente Raalte komen in de bodem vaker verhoogde gehalten aan arseen voor. De verhoogde natuurlijke gehalten zijn ontstaan door arseen houdend kwelwater, waarbij het arseen is ingebouwd of geadsorbeerd aan ijzerhydroxide. Bodems met natuurlijk arseen zijn te herkennen aan het voorkomen van roestvlekken aan gronddeeltjes en ijzeroer.

Gezien de sterk verhoogd aangetoonde gehalten aan arseen tijdens het verkennend bodemonderzoek, kan de bovengrond niet zonder meer worden ontgraven en afgevoerd. Ontgraven, verwerking en/of hergebruik van de vrijkomende arseen houdende grond dient plaats te vinden in overleg met de Omgevingsdienst IJsselland, waarbij de toepassingsmogelijkheden van de arseen houdende grond, binnen het gebiedsspecifieke beleid, kunnen worden afgestemd.

De aanwezigheid van arseen in de bovengrond kan gezondheidsrisico's opleveren. Wanneer mensen zelf groenten telen, kunnen zij tijdens het tuinieren ongemerkt bodemdeeltjes inslikken en hierdoor arseen binnen krijgen.

Verificatie-onderzoek arseen

Later is door Econsultancy in juni 2023 een verificatie-onderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als Bijlage 3 Verificatie-onderzoek arseen. Dit bodemonderzoek heeft tot doel nader zicht te krijgen op eventuele variaties, wat betreft voorkomen van arseen in de bodem en nader beoordelen van de bodemopbouw. Dit met het oog op de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek en de partijkeuring (Hunneman). De resultaten worden, gezien het doel van het onderzoek, niet in detail beschreven maar uit het onderzoek van Hunneman is gebleken, ook zijnde de aanleiding van het huidige onderzoek, dat er sprake was relatief grote verschillen in arseengehalten tussen het verkennend onderzoek en de partijkeuring. Gezien de resultaten van de partijkeuring op RE-02 (zijnde de huidige onderzoekslocatie) is de partij grond op basis van het arseengehalte als niet toepasbaar aangemerkt.

Op basis van de resultaten kan geen eenduidig verband worden gelegd tussen de aanwezigheid van ijzer/oer en het gehalte aan arseen. Wel is duidelijk dat de gehalten in zuidelijke richting snel aflopen, ongeacht de aanwezigheid van ijzer/oer. Enkel de sterk oerhoudende grond op het noordelijk deel van de onderzochte locatie is als Niet Toepasbaar aan te merken. De overige vakken zijn nagenoeg alle AW of Wonen.

Onderzoek moestuin

In opdracht van de Gemeente Raalte is in november 2023, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een aanvullend

bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek moestuin Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen verplaatsing van de volkstuin. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de actuele bodemkwaliteit en het beoordelen van eventuele risico's bij het aantonen van verhoogde gehalten aan arseen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat binnen de onderzoekslocatie de aangetoonde gehalten beneden de arseenconcentraties voor een kleine moestuin blijven. Wanneer wordt uitgegaan van de functie moestuin kan, op basis van de aangetoonde gehalten aan arseen in boring 101, de blootstelling hoger zijn dan de achtergrondblootstelling en is mogelijk aanvullend (gewassen) onderzoek aan te bevelen. In het plan wordt niet uitgegaan van een specifieke functie moestuin waardoor aanvullend onderzoek niet nodig is.

Heteindoordeel is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bodem, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Water

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

4.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.3.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta.

Een plan kan mogelijk gevolgen hebben met de waterhuishouding in en rond het plangebied. De regelgeving hiervoor is vastgelegd in de Waterschapsverordening, het Waterbeheerprogramma van het waterschap en eventueel de waterkwaliteitsdoelstellingen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Ook gemeentelijk beleid met betrekking tot waterhuishouding en klimaatadaptatie is van belang Het regels voor het beschermen van de waterbelangen zijn opgenomen in paragaaf 5.1.3 van het Bkl. Artikel 5.37 Bkl stelt dat er rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem en dat, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van het watersysteem (het waterschap) worden betrokken. Daarnaast kan het omgevingsplan ook specifieke regels over

onderdelen van het watersysteem bevatten. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Naast de waterschapsverordening zijn er doelen vervat in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie 'Meer dan water'. Het waterbeheerprogramma bestaat uit drie delen:
1. Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027;
2. Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027;
3. KRW factsheets en een achtergronddocument.

In het waterbeheerprogramma zijn doelen en maatregelen opgenomen over duurzaamheid, energie, innovatie, uitwisseling van kennis en de wijze waarop het waterschap haar taken uitvoert.

4.3.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Raalte heeft een 'Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)' waarin de beleidskaders en activiteiten voor de inzameling, het transport en de verwerking van (stedelijk) afval-, hemel- en grondwater is verankerd. Het GRP gaat uit van de volgende principes wat betreft verwerken hemelwater: vasthouden, bergen, afvoeren Dit principe houdt in dat de eerste prioriteit ligt bij het water op locatie in de bodem te laten infiltreren. Als dit niet mogelijk is, dan dient het hemelwater lokaal te worden geborgen. Pas als dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar oplossingen om het water (zo langzaam mogelijk) af te voeren.

Het GRP gaat uit van de volgende principes wat betreft verwerken afvalwater: schoonhouden, scheiden, schoonmaken. De waterkwaliteit dient in de eerste instantie behouden te blijven. Daarnaast dienen de vuile en schone waterstromen gescheiden te blijven. Daarna kan het vuile water worden gezuiverd. Door het water goed te scheiden, kan de omvang van het te zuiveren water worden beperkt. Bij nieuwbouwplannen is het uitgangspunt dat hemelwater (zoveel mogelijk) infiltreert op het eigen terrein. 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. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven-en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Digitale watertoets

Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

In artikel 2.5 van de Omgevingswet is bepaald: "Het algemeen bestuur van het waterschap stelt één waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen."

De waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta stelt regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.

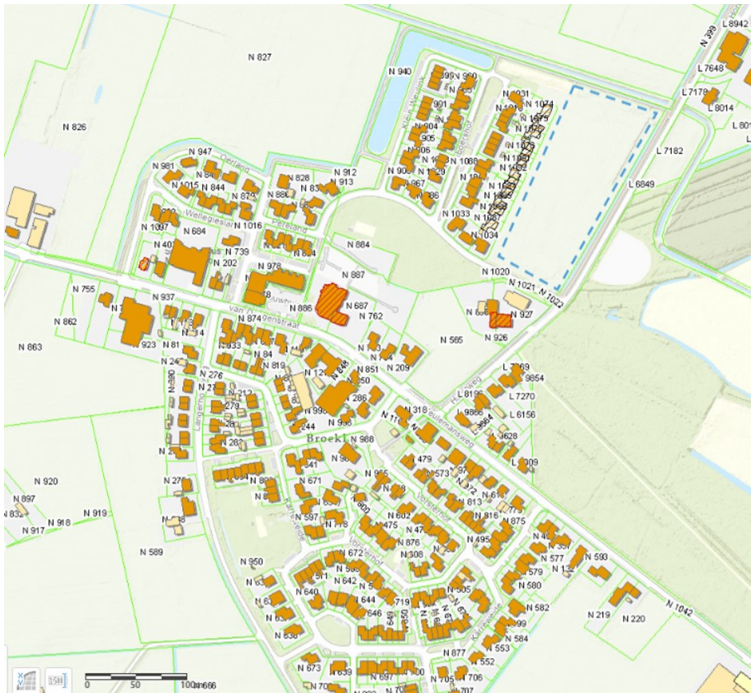
Het doel van het wateradvies is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit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

In het kader van voorliggend plan is het wateradvies aangevraagd, het bijbehorende resultaat is bijgevoegd bij voorliggend toelichting als Bijlage 5 Het Wateradvies. Op basis van het wateradvies is de 'normale procedure' van toepassing, deze is aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld die is bijgevoegd als Bijlage 6 Uitgangspunten waterbelang. In de volgende paragraaf volgt een uitwerking hiervan.

4.3.3 Waterparagraaf

<u>Waterhuishoudkundige aspecten voor plan 't Broeck Fase 5, Broekland</u>

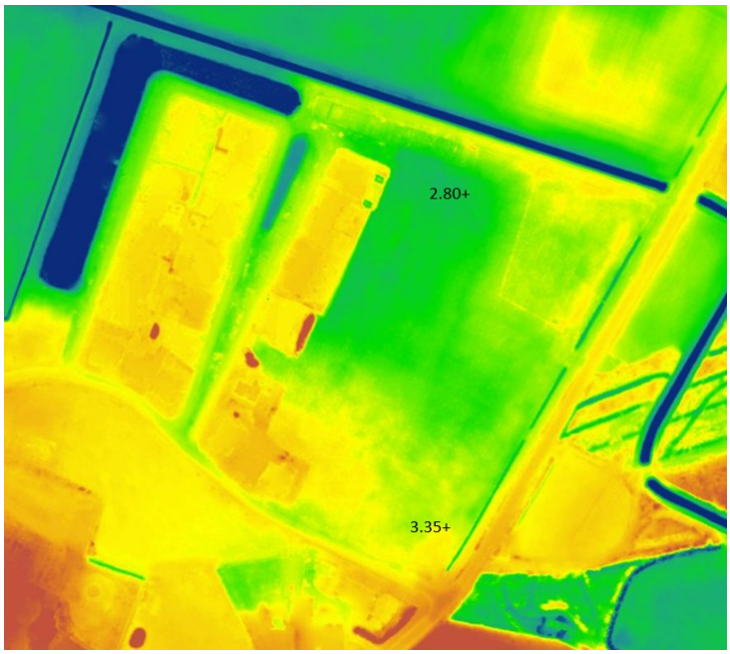
Fase 5 is de afronding van het uitbreidingsgebied 't Broeck te Broekland, voor dit uitbreidingsgebied is in 2009 een waterhuishoudkundig plan gemaakt en vastgesteld. Dit plan is bijgevoegd als Bijlage 7 Waterstructuurplan Broekland-Noord.



Figuur 4.1 Ligging plangebied

Hoogteligging

De huidige hoogte varieert van 2.80m+ NAP tot 3.25m+ NAP. Het terrein zal (deels) opgehoogd worden. Bij voorkeur wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.



Figuur 4.2 Hoogteligging

Wateropvang

Het uitbreidingsgebied bevat een waterberging aan de westzijde, drie wadi's en een sloot langs de Horstweg voor opvang van hemelwater.



Figuur 4.3 Waterbergingsvoorzieningen

Watergangen

Aan de noordzijde van uitbreidingsgebied ligt watergang SW.55.76 (beheerd door waterschap Drents Overijsselse Delta). Het uitbreidingsgebied valt in peilgebied 602, winterpeil +1.60 nap, zomerpeil = +1.90 nap.



Figuur 4.4 Bestaande watergang

Vuilwater

Het uitbreidingsgebied heeft een gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater wordt ingezameld via vuilwaterriolen. Rioolgemaal Broekland verpompt het afvalwater naar Rioolwaterzuiveringen Olst en Raalte.

Uitgangspunten voor afvoer van vuilwater zijn:
1. Circa 40 woningen in fase 5.
2. Gemiddeld 2,1 inwoners per woning (landelijke norm 2024) = 84 inwoners totaal.
3. Vuilwaterafvoer per inwoner: 120 liter per dag.

4. Piekafvoer: 12 liter per uur per inwoner.
5. Totaal afvoer: 10,1 m3 per dag / piekafvoer 1,01 m3 per uur

Hemelwater

Het beleid is gericht op het vasthouden, zichtbaar inzamelen en afvoeren van hemelwater. In het uitbreidingsgebied 't Broeck is gekozen voor centrale opvang en infiltratie hemelwater. Hiervoor zijn al één bergingsvijver en 1 wadi aangelegd. Er worden nog 2 extra wadi's aangelegd. De 3 wadi's worden onderling met elkaar verbonden, en verbonden met de sloot langs de Horstweg. Deze sloot zal tevens water opvangen.

Er worden geen eisen gesteld aan infiltreren op eigen perceel, dit i.v.m. minder doorlatende grondslag en hoge grondwaterstanden. Hemelwater wordt centraal gebourgen in wadi's en daar geïnfiltreerd. Het uitbreidingsgebied wordt getoetst aan klimaatbuien, er mag geen wateroverlast optreden. Overtollig hemelwater kan afstromen door middel van een knijpconstructie naar de bergingsvijver en watergang SW.55.76 volgens de afvoernorm 1,6l/s/ha.

De berekening van de waterbergingseis is hieronder weergegeven.

Berekening waterberging 't Broek fase 5

Toets wordt uitgevoerd met bergingseis van Waterschap => 80mm.
Gemeentelijke eis => geen wateroverlast door instromend water in woningen bij bui 90mm, na 4 uur geen w.o.s.
bij bergingseis van 80mm in wadi's (onder kavelpeil) blijven woningen ook droog bij bui 90mm.
in Broekland Noord geldt geen infiltratieplicht op perceelsniveau.

afstromend naar wadi Klumperhof:		m2
woningen linkerzijde (oneven) daken	1485	1485
percelen linkerzijde (oneven), 50% verhard	4830	2415
wegoppervlak linkerzijde	1185	1185
parkeervakken linkerzijde	250	250
woningen rechterzijde (even) daken	1220	1220
percelen rechterzijde (even), 50% verhard	4021	2011
wegoppervlak rechterzijde, incl. Pereland	1664	1664
parkeerkoffer rechterzijde	475	475
	totaal:	10705
benodigde waterberging (opp x 0,08m)		**856 m3**

wadi Klumperhof:		m3	
oppervlakte circa (170x8) = 1360m2			
diepte = 0,30cm			
inhoud:	408		
			extra waterberging mogelijk
waterschijf op wadi bij extreme buien			door onder parkeerkoffer
tussen banden (incl parkeerplaatsen)			80mm waterberging te maken
oppervlakte circa (175x15) = 2625m2			
diepte = 0,10cm			475x0,08 = 38m3
inhoud:	262		incl berging onder pp
te realiseren waterberging	670	m3	= **708 m3**

afstromend naar sloot en wadi Horstweg:		m2
woningen linkerzijde (oneven) daken	941	941
percelen linkerzijde (oneven), 50% verhard	4153	2077
wegoppervlak linkerzijde	1229	1229
parkeerkoffers linkerzijde	882	882
	totaal:	5129
benodigde waterberging (opp x 0,08m)		**410 m3**

sloot Horstweg			
lengte = 190m			door onder parkeerkoffers
diepte van 2.50+ tot 3.10+ = 0.60m			80mm waterberging te maken
gemiddelde breedte = 2m			
inhoud:	228		
			deze extra berging is
wadi Horstweg			niet nodig voor de Horstweg
oppervlakte circa (50x13) = 650m2			wel kan het benut worden
diepte = 0.30cm			voor de totale wateropgave
inhoud:	195		882x0,08 = 71m3
Waterschijf op wadi en sloot van 5cm	70		incl berging onder pp
te realiseren waterberging	493	m3	= **564 m3**

Conclusie:
de wadi (incl. waterberging parkeerkoffer) Klumpershof heeft niet voldoende waterberging.
de wadi (incl. waterberging parkeerkoffers) + sloot Horstweg heeft wel voldoende waterberging.
De twee wadi's hebben onderling verbinding via een hwa riool met slokop putten, daardoor mogen bergingen samengevoegd worden.
totale waterbergingsopgave = 1266 m3 (856+410) totaal te realiseren waterberging = 1272m3 (708+564)
het watersysteem voldoet hiermee aan de gestelde eisen
Wel moet er ook een landelijke afvoer gerealiseerd worden, de wadi's moeten langzaam kunnen leeglopen,
daarvoor zal een put met doorvoer geplaatst moeten worden tussen Horstweg en waterschapssloot SW.55.76 met afvoer van 1,6l/s/ha

Figuur 4.5 Bergingseis

Grondwater en drooglegging

Grondwater in uitbreidingsgebied 't Broeck wordt online gemonitord door peilbuizen PB1.032 en H1.01 aan de Horstweg. De RHG (Representatief Hoogste Grondwaterstand) is bepaald op 2.35m+ nap. Voor stedelijk gebied wordt een minimale ontwateringsdiepte van 70cm gehanteerd. Geadviseerd wordt om in fase 5 een minimale maaiveldhoogte van 3.10m+ nap te hanteren, en vloerpeilen hoger dan 3.40m+ nap. toe te passen.

Na het bespreken van het al eerder uitgevoerde waterstructuurplan in combinatie met de bijgevoegde aangepaste waterbergingsberekening (bovenstaande figuur) gaat het waterschap akkoord met de bergingsberekening voor het plan 't Broeck fase 5, heeft het waterschap aangegeven.

4.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot water, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Archeologie

4.4.1 Algemeen

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag'. Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwprojecten betreft met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld, of activiteiten betreft waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, of bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Het plan is niet groter dan 5 ha waardoor het plangebied niet archeologisch onderzocht hoeft te worden.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot archeologie, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Algemeen

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime

opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied kent geen monumentale status. De locatie is gesitueerd in de kern van het dorp Broekland. Dit gebied kent geen specifieke cultuurhistorische status. Wel zijn in de omgeving van het plangebied gemeentelijke monumenten gesitueerd, dit betreffen de pastorie en de Rooms-Katholieke kerk aan de Van Dongenstraat 8 en 10. De minimale afstand van de nieuwbouw tot de monumenten is 163 meter. In de toekomstige situatie is daarmee geen sprake van afbreuk aan de cultuurhistorische waarde. Met deze afstand treedt in de realisatiefase geen schade op aan de monumentale objecten. Verder is de IJssellinie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Echter, ligt het plangebied op een dusdanige afstand hiervan dat er geen afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden van de IJssellinie.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot cultuurhistorie, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies

hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.6.2 Onderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van Gemeente Raalte een quickscan natuurwaarden uitgevoerd in het plangebied. De quickscan is toegevoegd als bijlage Bijlage 8 Quickscan natuurwaarden.

De quickscan natuurwaarden is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen plannen voor het realiseren van nieuwbouwwoningen. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Omgevingswet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.1 Soortgroepen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	ja	Omgevingsvergunning aanvragen ten aanzien van de egel indien de hagen verwijderd worden aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep	Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Overige ongewervelden	nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten	nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming	**Gebied aanwezig**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Vergunningplicht**	
Natura 2000	5,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	3 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t				-

Soortenbescherming

Ten aanzien van de steenuil dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied. Sweco heeft een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de steenuil. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9 Nader soortenonderzoek steenuil. Voor de steenuil moeten maatregelen getroffen worden om de beschermde functie van de onderzoekslocatie voor deze soort te behouden. De maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch activiteitenplan en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag via het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Voor algemene broedvogels is het nodig dat beplanting zoals de bomen en takkenhopen buiten het broedseizoen verwijderd dienen te worden. Als dit niet buiten deze periode kan dient er vooraf aan deze werkzaamheden een broedvogel inspectie door een kundig ecoloog gedaan te worden.

Ten aanzien van de egel dient er, indien de hagen die de boomgaard omheinen verwijderd worden, een mitigatieplan voor deze soort opgesteld te worden en een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Ten aanzien van algemene zoogdieren en amfibieën dient er rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor deze soorten.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Met de bouw van de voorgenomen nieuwbouwwijk is het benodigd dat er een AERIUS-berekening wordt gedaan om te weten wat de gevolgen zijn van stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden.

Stikstof

Ten behoeve van de realisatie van de woningen is een stikstofberekening uitgevoerd. De stikstofberekening is toegevoegd als Bijlage 10 Stikstofdepositieberekening.. De bijbehorende rekenbestanden zijn toegevoegd als Bijlage 11, Bijlage 12 en Bijlage 13. Zowel tijdens de aanlegwerkzaamheden als de verkeersbewegingen in de gebruiksfase van de woningen is er geen stikstofdepositie tot gevolg. Er is geen significant negatief effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

4.6.3 Conclusie

Ten behoeve van de borging van de soortenbescherming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot ecologie en stikstof, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 4.2 Breedte geluidsaandachtgebied

Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied)	
Geluidaandachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de opgenomen standaardwaarden.

Tabel 4.3: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 Lden
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 Lden
Spoorwegen	55 Lden

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen grenswaarden.

Tabel 3: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 Lden
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 Lden
Spoorwegen	65 Lden

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

4.7.2 Onderzoek

Omdat er nieuwe woningen worden gerealiseerd is het noodzakelijk te onderzoek of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Buro Tideman heeft een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd welke is bijgevoegd als Bijlage 14 Akoestisch onderzoek wegverkeer.

De geluidbelasting op het plan bedraagt maximaal 54 dB op de eerste en tweede verdieping van de meest noordoostelijke woning. De locatie en de geluidbelasting is op alle woningen weergegeven op een hoogte van 2/3 van de verdiepingshoogte van elke verdieping. De geluidbelasting op het plan is hoger dan de standaard-waarden van het Bkl (art. 3.20). Bij een geluidbelasting op de gevel tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Het bevoegd

gezag kan geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze:
1. Geen maatregelen kan treffen om aan standaardwaarde te voldoen;
2. Overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt;
3. Afweegt of maatregelen financieel doelmatig zijn en er geen bezwaren zijn van stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde, landschap, techniek
4. Afweegt of het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is;
5. Afweegt of het gezamenlijk geluid aanvaardbaar is.

Ad 1:

Maatregelen in de vorm van afscherming in het tussengebied is niet mogelijk. Het plaatsen van een scherm op korte afstand van de weg is stedenbouwkundig niet wenselijk en heeft geen effect op de hogere verdiepingen;

Ad 2:

De overschrijding van de standaardwaarde bedraagt 1 dB.

Ad 3:

Het vervangen van een wegdek is een taak van de wegbeheerder. Gezien de kosten van stil asfalt en mogelijke civieltechnische problemen is deze oplossing voor het terugdringen van de geluidbelasting op de locatie niet haalbaar.

Ad 4 en 5:

Het gezamenlijk geluid is hier gelijk aan het cumulatief geluidniveau. Deze geluidbelasting is aanvaardbaar indien de standaard geluidwering van de gevel wordt verhoogd met 1 dB tot Ga;k= 21 dB.

Er zijn twee mogelijkheden om dit plan toe te laten.
1. Om het gebouw toe te laten legt het bevoegd gezag de omgevingswaarde vast van 54 dB van het gezamenlijk geluid vast in het Omgevingsplan.
2. In de oostgevel van alleen deze woning wordt op de eerste en tweede verdieping geen te openen delen gerealiseerd. Door de trapopgang aan deze zijde van de woning te plannen geeft dit geen beperking in het plan en kan op alle te openen delen worden voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Het aspect geluid is geen beletsel voor het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente heeft aangegeven om het gebouw toe te laten door de omgevingswaarde van 54 dB vast te leggen van het gezamenlijk geluid in het Omgevingsplan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Trillingen

4.8.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.8.2 Onderzoek

Tot op heden zijn door de gemeente in het omgevingsplan (nog) geen specifieke regels opgenomen in het kader van trillingen, hier kan dus niet aan worden getoetst. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van trillinggevoelige ruimten. Er zijn geen spoorwegenof trillingveroorzakende activiteiten in de nabije omgeving. Tevens worden geen trillingveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot trillingen, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:
- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

4.9.2 Onderzoek

In het werkgebied van het plan liggen geen luchtkwaliteitsaandachtsgebieden. De drempelwaarde voor NIBM-projecten in de categorie woningbouw ligt bij circa 2.000 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 40 woningen, geconstateerd wordt dat het project daarmee NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van onderstaande figuren is ter plaatse van het plangebied sprake van een NO2 concentratie van 8 - 10 µg /m3 en een PM10 concentratie van 15 - 16 µg PM10/m3.



Figuur 4.6 Uitsnede luchtkwaliteitskaart stikstofdioxide (NO2)



Figuur 4.7 Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM10)

4.9.3 Conclusie

Het plan draagt niet bij aan in niet in betekende mate (NIBM) en voldoet daarom. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot luchtkwaliteit, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Geur

4.10.1 Algemeen

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

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

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

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.10.2 Onderzoek

Rondom de planlocatie zijn een aantal intensieve veehouderijbedrijven gelegen. In casu dient onderzocht te worden of woningbouw op het voornoemde perceel mogelijk is en of er alsdan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook dient onderzocht te worden of de ontwikkeling belemmerend kan werken op omliggende bedrijven (omgekeerde werking). Er dienen kortgezegd twee vragen beantwoord te worden:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen?
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen omliggende bedrijven)

Door Craeft Advies is een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 15 Geuronderzoek. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de "Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7" d.d. 1 mei 2007. Hoewel deze handreiking gebaseerd is op de Wet geurhinder en veehouderij en deze met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet langer vigerend is, sluiten de percentrages nog wel aan de op standaard grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en zijn daarmee toepasbaar. Hierin is een relatie tussen de voor- en achtergrondbelasting en de geurhinder weergegeven voor een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied. Zoals aangegeven is de gemeente Raalte gelegen in een concentratiegebied conform de Meststoffenwet. De milieukwaliteit in het plangebied valt op basis van de beoordeelde bedrijven in voorgrondbelasting in de categorie 'zeer goed'. De omgevingsdienst verwacht dat de achtergrondbelasting maximaal 6,5 ouE / m3 ligt. Hoewel daar geen aanleiding voor bestaat, geldt in dat geval nog steeds een milieukwaliteit 'goed'.

Op basis van de analyse van de milieuvergunningen, de bijbehorende berekeningen op basis van afstandscriteria en V-Stacks-berekeningen is te concluderen dat er wordt voldaan aan de grenswaarden voor de geurbelasting uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, welke ter plaatse (ligging binnen de bebouwingscontour en in een concentratiegebied) is gesteld op 3,0 ouE/m3. De omliggende bedrijven ondervinden geen verandering in de beoordelingssystematiek door de beoogde functie. Ook een beoordeling op de rand c.q. hoekpunt van het bouwvlak leidt niet tot een andere conclusie. De bedrijven worden dienovereenkomstig niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot geur, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Activiteiten en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systematiek onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf

5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als onderstaande tabel.

Tabel 4.4 Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Afstand in meters	Geur	Geluid
10	FM	FM
30	1	1
50	2	2
100	3	3
200	3	4
300	IT	IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het Omgevingswetregime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

4.11.1 Onderzoek

Type omgeving

Rondom het plangebied wordt voornamelijk gewoond. Op grotere afstand is sprake van een maatschappelijke bestemming, dit betreft een woonzorgcentrum. Geconstateerd wordt dat sprake is van een rustige woonwijk.

Milieuhinder gevoelige functie of milieubelastende activiteit

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende activiteit. Daarom is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen milieuhindergevoelige functies.

De te realiseren woningen betreffen 'milieuhindergevoelige functies'. In dat kader wordt ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling getoetst of deze 'milieuhindergevoelige functie' een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten en of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Omliggende functies met milieuzonering

Circa 27 meter ten oosten van de woningen, gemeten vanaf de voorgevels van de woningen, is aan de Horstweg een manege gelegen. Op grond van de VNG-brochure kent deze functie een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter.

Het omgevingsplan van rechtswege geeft aan dat er sprake is van een sportbestemming met een functie "manege". De begripsomschrijving van een manege is volgens het omgevingsplan:

Een onderneming die gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer, slaapaccommodatie en dergelijke), verenigingsaccom-modatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

De locatie beschikt niet over een milieuvergunning of een milieumelding. Het feitelijk gebruik is beperkt. Als er al activiteiten zijn dan is het alleen rijden in de paardenbak. Grote activiteiten / evenementachtige activiteiten vinden plaats in het bos zelf of elders in Broekland. Er staat op ongeveer 50 meter afstand van het plangebied een klein gebouwtje met een overkapping. De rijbakken zijn voorzien van lichtmasten.

Bepalend voor een manege zijn geur, geluid en stof. De geur zou dan in principe van de mestopslag moeten komen en dan zou een afstand van 50 meter aan moeten worden gehouden. Er is er geen mestopslag aanwezig. Volgens de nieuwe handreiking activiteiten en milieuzonering wordt aangegeven dat de gemeente dan een geurnorm kan opnemen in het omgevingsplan. Tot de grens van het woongebied zou dan een geurnorm gelden van 0,5 ouE/m3. In voorgaande paragraaf 4.10 is het aspect geur behandeld. Ten behoeve van het plan is een geuronderzoek uitgevoerd. Op basis van de analyse van de milieuvergunningen, de bijbehorende berekeningen op basis van afstandscriteria en V-Stacks-berekeningen is te concluderen dat er wordt voldaan aan de grenswaarden voor de geurbelasting uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, welke ter plaatse (ligging binnen de bebouwingscontour en in een concentratiegebied) is gesteld op 3,0 ouE/m3.

Wat betreft geluid kan worden gesteld dat er op het terrein geen apparatuur aanwezig is of machines regelmatig worden gebruikt. Daarnaast gelden de geluidvoorschriften die zijn genoemd in de bruidsschat artikel 22.63.

Omdat de milieuactiviteiten van de manege niet zijn geregeld in een melding / milieutoestemming en op dit moment het er op lijkt dat aan de afstanden (30 / 50 meter) van de eventuele milieuhinderlijke activiteit zou het opnemen van de geurnorm in het omgevingsplan een optie kunnen zijn. Echter aangezien er geen mest opgeslagen wordt is het opnemen van een geurnorm niet noodzakelijk. Het moment dat de manege wil gaan uitbreiden in activiteiten dan wordt dat als een "nieuwe" milieubelastende activiteit gezien en geldt vervolgens voor de manege de geurnorm. Gelet op de ruimte die op de manegekavel ligt, kan een afstand van 50 meter gehaald worden (mestopslag). En eventuele stofhinder kan bestreden worden met een maatwerkvoorschrift (nathouden rijbak bij droog weer en harde wind).

Circa 18 meter ten noordoosten van het plangebied is een aannemersbedrijf gelegen. Op grond van de VNG-brochure kent deze functie een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Echter, de woningen zijn geprojecteerd op circa 60 meter afstand van de bedrijfsbestemming. Derhalve wordt alsnog voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor geluid.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

4.11.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot activiteiten en milieuzonering, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de Atlas voor de leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart met betrekking tot het plangebied (blauwe druppel) en de omgeving weergegeven.



Figuur 4.8: Risicokaart

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:
- niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour;
- niet is gelegen binnen een aandachtsgebied;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot omgevingsveiligheid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Algemeen

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

4.13.2 Onderzoek

Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte in de beoogde situatie weergegeven. Voor het plangebied wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd, op basis van de nota 'Parkeernomen Raalte 2015':
- Stedelijke zone: dorpen en buitengebied
- Rest bebouwde kom.

In onderstaande afbeelding is een berekening van de benodigde parkeerplaatsen weergegeven waarbij rekening is gehouden met de aanwezigheidspercentages.

Woningtype	koop/huur en GO	Aantal	Parkeernorm	Bezoekersaandeel		Parkeereis	Waarvan Bewoner	Waarvan Bezoekersaandeel
BEBO woningen*	koop, ≤ 80 m2	8	1,6	0,3		12,8	10,4	2,4
Twee-onder-één-kap w	Koop	4	2,2	0,3		8,8	7,6	1,2
		12				21,6	18	3,6
Werkdag				koop	zaterdag		zondag	
Functie	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%	70,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%	70,00%
Bewoners	9	9	16,2	14,4	18	10,8	14,4	12,6
Bezoekers	0,36	0,72	2,88	2,52	0	2,16	3,6	2,52
Totaal (naar boven afge	10	10	20	17	18	13	18	16
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeercapaciteit op stra								4

Woningtype	koop/huur en GO	Aantal	Parkeernorm	Bezoekersaandeel		Parkeereis	Waarvan Bewoner	Waarvan Bezoekersaandeel
Tussen/hoek	koop	5	2	0,3		10	8,5	1,5
Sociale huur	huur	4	1,6	0,3		6,4	5,2	1,2
		9				16,4	13,7	2,7
Werkdag				koop	zaterdag		zondag	
Functie	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%	70,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%	70,00%
Bewoners	6,85	6,85	12,33	10,96	13,7	8,22	10,96	9,59
Bezoekers	0,27	0,54	2,16	1,89	0	1,62	2,7	1,89
Totaal (naar boven afge	8	8	15	13	14	10	14	12
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeercapaciteit op stra								3

Woningtype	koop/huur en GO	Aantal	Parkeernorm	Bezoekersaandeel		Parkeereis	Waarvan Bewoner	Waarvan Bezoekersaandeel
Vrijstaande woning	koop	4	2,3	0,3		9,2	8	1,2
Twee-onder-één-kap wo	koop	2	2,2	0,3		4,4	3,8	0,6
		6				13,6	11,8	1,8
Werkdag				koop	zaterdag		zondag	
Functie	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%	70,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%	70,00%
Bewoners	5,9	5,9	10,62	9,44	11,8	7,08	9,44	8,26
Bezoekers	0,18	0,36	1,44	1,26	0	1,08	1,8	1,26
Totaal (naar boven afger	7	7	13	11	12	9	12	10
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeercapaciteit op straat).								2

Woningtype	koop/huur en GO	Aantal	Parkeernorm	Bezoekersaandeel		Parkeereis	Waarvan Bewoner	Waarvan Bezoekersaandeel
Tussen/hoek	koop	5	2	0,3		10	8,5	1,5
Sociale huur	huur	4	1,6	0,3		6,4	5,2	1,2
Twee-onder-één-kap wo	koop	4	2,2	0,3		8,8	7,6	1,2
		13				25,2	21,3	3,9
Werkdag				koop	zaterdag		zondag	
Functie	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%	70,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%	70,00%
Bewoners	10,65	10,65	19,17	17,04	21,3	12,78	17,04	14,91
Bezoekers	0,39	0,78	3,12	2,73	0	2,34	3,9	2,73
Totaal (naar boven afger	12	12	23	20	22	16	21	18
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeercapaciteit op straat).								4

Figuur 4.9 Berekening benodigde parkeerplaatsen

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 71 parkeerplaatsen benodigd zijn om te voldoen aan de parkeernorm. In totaal worden er 73 parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij een deel in de openbare ruimte in parkeerkoffers wordt opgelost en een deel op eigen terrein van de woningen. Hierdoor ontstaat een overschot van 2 parkeerplaatsen. Dit is tevens te zien in Bijlage 1 Ontwerp. Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in de oplossing van de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Verkeersgeneratie

Het planvoornemen gaat gepaard met een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Ten opzichte van de bestaande situatie worden er 40 woningen toegevoegd. Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegenstructuur berekend is op de toename die met het planvoornemen ontstaat. In onderstaande tabel zijn de berekeningen op basis van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' weergegeven, waarbij de huidige situatie is afgezet tegen de beoogde situatie. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Tabel 4.5 Verkeersgeneratie als gevolg van het plan

Functie	aantal eenheden	verkeersgeneratie per woning per etmaal	totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	4	8,2	32,8
Koop, twee-onder-een-kapwoning	10	7,8	78
Koop, tussen/hoek	10	7,4	74
Sociale huurwoning	8	4,8	38,4
Koop, appartement <75 m2 (BeBo-woningen)	8	5,6	44,8
		Totaal	268

Met de realisatie van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie met 268 voertuigbewegingen per etmaal toenemen. Gelet op de ligging aan de entree van het dorp wordt gesteld dat deze toename aan verkeersbewegingen niet tot verkeersproblemen leidt. Het plangebied is goed bereikbaar. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het omliggende wegennetwerk de toename aan verkeersbewegingen eenvoudig kan opvangen.

4.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot verkeer en parkeren, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Algemeen

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid. De gemeente Raalte beschikt niet over duurzaamheidsbeleid dat relevant is voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

4.14.2 Onderzoek

In casu wordt in het onderhavige initiatief voldaan aan de wettelijke milieueisen op het gebied van bodem, lucht en geluid. Dit volgt uit dit hoofdstuk en de behandelde omgevingsaspecten. Tevens wordt op een duurzame wijze omgegaan met water en klimaatadaptatie. Bij de nadere uitwerking van de stukken omtrent de bouwaanvraag wordt nader invulling gegeven aan duurzaamheidsaspecten van de bebouwing. Het is van essentieel belang dat in het onderhavige initiatief sprake is van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. Stedelijke uitbreiding ten koste van natuur wordt zodoende voorkomen. Geconstateerd wordt dat daarmee sprake is van een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving.

4.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot duurzaamheid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Klimaatadaptatie

4.15.1 Algemeen

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en

beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan

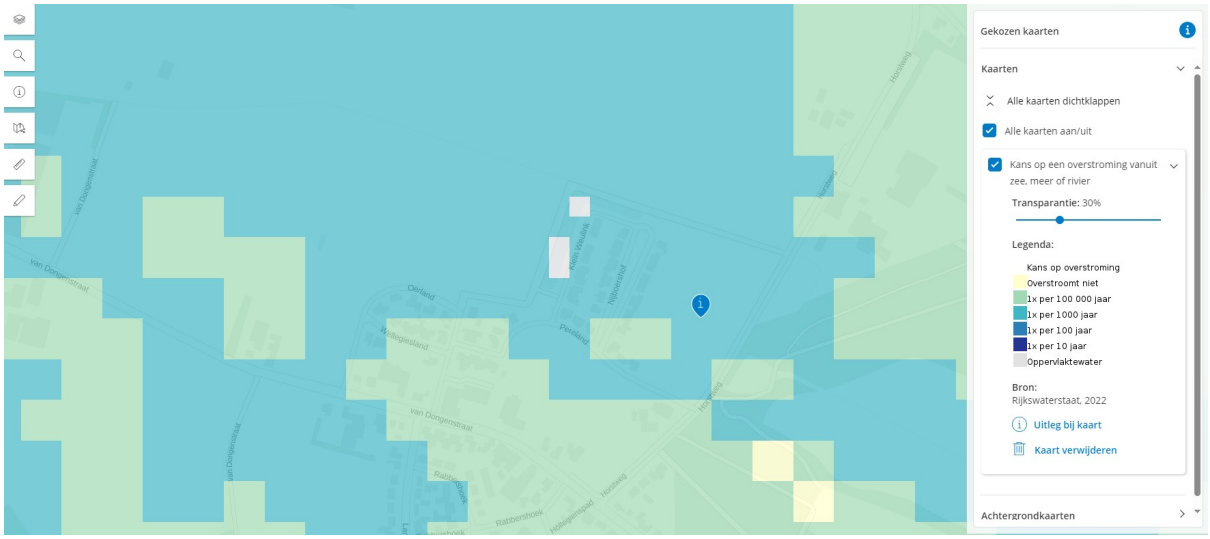
Gemeentelijk beleid

De gemeente Raalte beschikt niet over klimaatadaptatiebeleid.

4.15.2 Onderzoek

In casu worden nieuwe activiteiten toegestaan, namelijk de woningen. Een toelichting op de wijze waarop invulling is gegeven aan klimaatadaptatie is daarom noodzakelijk.

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de kern Broekland. Op basis van onderstaande figuur zal het plangebied bij een overstroming die eens in de 1000 jaar zal plaatsvinden, gedeeltelijk overstromen. In dat scenario is sprake van een overstroming van de IJssel. Vanwege de ligging nabij de Veluwe en Sallandse Heuvelrug zijn in de nabijheid van het plangebied hoge gronden beschikbaar waar men heen kan vluchten in geval van nood. Hiermee is in voldoende mate sprake van waterveiligheid.



Figuur 4.9 Uitsnede overstromingskanskaart

Ter voorkoming van wateroverlast worden waterbergende maatregelen getroffen in de vorm van wadi's. Bij het optreden van droogte kan op diverse manieren (financiële) schade ontstaan. Met onderhavig initiatief worden geen 'waterafhankelijke' activiteiten toegestaan. Wel kan het optreden van droogte schadevol zijn voor een fundering en dus bouwwerken. Bij de funderingswijze dient rekening te worden gehouden met de (fluctuerende) grondwaterstand.

Gedurende (langdurige) hitte(stress) ontstaan aanzienlijke gezondheidsrisico's voor personen. In dergelijke situaties is het belangrijk dat men zich aan de hitte kan onttrekken. Dat kan bijvoorbeeld in een gekoelde binnenruimte als een woning. Het creëren van schaduw(plekken) is van belang om hitte tegen te gaan. Bovendien helpt het om de toepassing van verharding te minimaliseren. Zodoende wordt het optreden van hitte(stress) in het plangebied voorkomen.

Middels realisatie van waterberging wordt klimaatadaptief ontwikkeld.

4.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot klimaatadaptatie, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.16.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke

ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

4.16.2 Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling of niet?

Onderhavig initiatief maakt de toevoeging van 40 wooneenheden mogelijk. Dit is meer dan 11 woningen, derhalve is sprake van een woningbouwontwikkeling en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:
1. in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
2. en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

In paragraaf 1.3 zijn de bestaande planologische bouwmogelijkheden ter plaatse van het plangebied toegelicht. In de bestaande situatie is ter plaatse van het plangebied een agrarische functie toegestaan waarbinnen woningbouw niet toegestaan is. Met onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt de bouw en het gebruik van 40 woningen mogelijk gemaakt. Als gevolg van het planologische besluit wordt derhalve meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen mogelijk was. Geconstateerd wordt dat met het toelaten van de activiteit sprake is van een groter ruimtebeslag. Daarmee is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 maakt het projectgebied onderdeel uit van het stedelijk gebied behorend bij Broekland.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in subparagrafen 3.3.2. bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Raalte) concrete kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen.

Om het woningtekort aan te pakken heeft de gemeente besloten om in de planningsperiode van 2020-2030 tussen de 1500-2000 woningen te realiseren. Het doel is gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten.

Om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten is het vooral van belang om meer goedkoop/betaalbaar aanbod te realiseren. In het plan worden daarnaast 18 betaalbare woningen in verschillende typologieën (rijwoningen en beneden-bovenwoningen) gerealiseerd.

Gezien de huidige druk op de huurmarkt vindt de gemeente het van belang dat de corporatie op korte termijn zorgt voor een groei van de sociale huurwoningvoorraad. Er worden in voorliggend plan acht sociale huurwoningen gerealiseerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de groei van de sociale huurwoningvoorraad.

Daarnaast worden tien twee-onder-een-kapwoningen en vier vrijstaande woningen gerealiseerd. Dat het

woningbouwprogramma niet alleen uit sociale huur en betaalbare koop bestaat sluit aan bij de behoefte uit het dorp Broekland. Deze behoeftebepaling is gedaan tijdens een inventarisatie vanuit de gemeente.

Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave die aansluit bij de kwalitatieve behoefte. Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met onderhavig plan sprake is van duurzame verstedelijking.

4.16.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot ladder voor duurzame verstedelijking, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 MER-toets

4.17.1 Algemeen

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat nu nog moet worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten straks in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie art. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de artt. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

4.17.2 Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een mededeling mer-beoordeling opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 16 Mer-beoordeling. Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken, locatie en de kenmerken van de potentiële effecten van het project is geconcludeerd dat het optreden van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten niet zodanig is dat mer noodzakelijk is.

4.17.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot de mer-beoordeling, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de beoogde situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord, dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het "TAM-omgevingsplan Uitbreiding fase 5, Broekland" wordt de realisatie van 40 woningen mogelijk gemaakt. Deze wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Raalte is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

5.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Uitbreiding fase 5, Broekland, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240005, zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In hoofdstuk 1 van voorliggende ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2.1 Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

5.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- Artikel 1: in dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, dit voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2: dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast is een lid met betrekking tot 'aanvraagvereisten' opgenomen. Dit lid geeft aan dat de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Artikel 4: dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Lid 14.1: dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

5.2.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 van de regels is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende functies en gebiedsaanduidingen toegelicht en wordt ook per functie aangegeven waarom voor deze toedeling is gekozen.

5.2.4 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 13: in dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat bouw uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaane bouw volgens de in het omgevingsplan toegekende functies en activiteiten.
- Artikel 14: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies en activiteiten.
- Artikel 15: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouwmogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In Hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In Artikel 17 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving is dat er sprake is van een 'ja, mits'-principe. Het omgevingsplan geeft voor veel functies aan onder welke voorwaarden ze voorstelbaar/inpasbaar zijn binnen het werkingsgebied of specifieke deelgebieden binnen het werkingsgebied. Het omgevingsplan vormt het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan welke functies op welke locaties binnen het werkingsgebied voorstelbaar worden geacht (en onder welke voorwaarden).

5.3.1 Functies en activiteiten

Ten westen en noorden van de beoogde woningen is de functie 'Groen' opgenomen ten behoeve van onder meer groenvoorzieningen en paden. Ook is de functie 'Wonen - 2' toegekend voor het uitgeefbaar gebied ten behoeve van de beoogde woningen. De tuinen zijn bestemd als functie 'Tuin'. Tot slot is de weg die rondom door het plangebied loopt aangemerkt als functie 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële uitvoerbaarheid toegelicht. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggende ruimtelijke motivering is onderbouwd dat met het besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat het initiatief uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Daarnaast is om aan te tonen dat het plan economisch uitvoerbaar is de tabel van de grondexploitatie opgenomen. Deze is bijgevoegd als Bijlage 17 GREX.

6.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal bij gebruiksacitiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuw toegedeelde functie of bij één of meerdere aangewezen bouwactiviteit(en). Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob). Kostenverhaal is mogelijk middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag of via de publiekrechtelijke weg. Voor kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg dient de gemeenteraad kostenverhaalregels vast te stellen in het omgevingsplan. Bovenstaande geldt niet indien de kosten die het initiatief vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

De gemeente is de initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal is gedekt.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In het coalitieakkoord van de gemeente Raalte is aandacht besteed aan participatie en met name de rol die de gemeente daarin speelt. De gemeente beschikt niet over participatiebeleid. In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft participatie met omwonenenden plaatsgevonden. Een verslaglegging van de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden is bijgevoegd als Bijlage 18 Verslag bewonersavond bij deze motivering. Het geluid dat het meest overheerst is dat het fijn is dat er zoveel woningen bij komen in meerdere typologieën en prijsklassen. Er was veel aandacht voor de referentiebeelden, die rondom het stedenbouwkundig plan te zien waren. Het was daarmee makkelijker om over de diverse mogelijkheden te vertellen. Hiermee laat de gemeente goed zien dat het plan zeker niet in beton gegoten is, maar dat inwoners zelf ook nog na kunnen denken over de invulling van het plan.

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met provincie Overijssel. Daarnaast heeft overleg heeft plaatsgevonden met de veiligheidsregio IJsselland.

Onderstaand de reactie van de provincie:

- WBS: locatie ligt net als dorp Broekland zelf in een gebied met relatief hoge grondwaterstanden, maar lijkt goed gekozen. De locatie zelf heeft in het noord-westelijk deel het laagste punt en daarom goed dat in het plan wordt voorzien in ruimte voor een wadi (op deze plek). Vraag bij de locatie is wel in hoeverre bij bouw zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met bestaande (natuurlijke) situatie of dat het plan flink ingrijpt (bijv. door gehele verhoging van plangebied) op de bestaande situatie.
- Ontsluiting /mobiliteit: plan sluit logisch aan bij aanwezige wegenstructuur. Dit plan zorgt gelet haar ligging voor toename van automobiliteit. En ligt daarmee aan de achterkant van ons gewenste mobiliteitsbeleid (STOMP-principe). Zolang deze woningbouw er is voor de 'Broeklander' valt dit nog te bilijken. Wanneer woningzoekenden uit Raalte niet wat kunnen vinden en hier komen wonen wordt het een ander verhaal.
- Ruimtelijke kwaliteit: Er ontstaat een nieuwe dorpsrand. Deze beleef je vooral als je vanaf de Horstweg het dorp Broekland nadert. Voorkom een te rommelig / te stenig beeld. Er ligt al een mooie hegstructuur. Maar vooral versterking van de bomenstructuur aan de noordkant kan hierin een bijdrage leveren. De al bestaande nieuwbouw (en straks dit plan) liggen anders wel erg open en bloot, wat niet bijdraagt aan een fraaie dorpsrand.
- Klimaatadaptief / biodiversiteit: Zorg dat bij de verdere uitwerking wordt nagedacht over voorkomen van wateroverlast en daar waar het kan het openbaar groen een bijdrage levert aan biodiversiteit (ook door toepassing inheemse soorten).
- Toekomstbestendige bouw: Er zijn soms, door een handige manier van uitvragen, de nodige winsten te behalen op het gebied van circulariteit. Omdat ook op dit vlak er doelstellingen liggen is het goed als vanuit de gemeente hierin stappen kunnen worden gezet.
- Woningbouwprogramma: Het plan voorziet bijna in de 30/40/30 verdeling. Voor Broekland ieder geval een mooi resultaat. Ook zitten er diverse levensloopbestendige woningen bij. Wat gelet de woningbouwnoodzaak voor senioren (en daarmee ook doorstroming) een goede zaak is.
- Woningbouwuitgifte: De woningbouw is voor lokale behoefte. Gekeken naar de toename van nieuwbouw in Broekland de afgelopen 10 jaar ligt deze gemiddeld op zo'n 4 woningen per jaar. Voor deze 40 woningen schatten wij dan ook in dat dit voldoende moet zijn voor invulling van het woningbouwprogramma tot en met 2035. Als daar sneller invulling aan wordt gegeven, zouden we hier wel graag een motivatie van de gemeente over ontvangen.

In voorliggende motivering wordt beschouwd dat invulling is gegeven aan bovenstaande punten.

7.3 Procedure

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3.11 van de Awb gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen.