PROGRAMMA GROEI RAALTE

Wonen en werken

Planmer-beoordeling

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	7 mei 2025
KENMERK	20240339/179498/DJV
PROJECT	Raalte actualiseren omgevingsvisie
PROJECTLEIDER	drs. D.-J.A.P.M. Verhaak
OPDRACHTGEVER	Gemeente Raalte
PROJECTNUMMER	20240339



INHOUD

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 M.e.r.-regelgeving 4
1.3 Programma groei Raalte 5
1.4 Leeswijzer 7

2. Kenmerken van de activiteiten 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Programma groei 9
2.3 Cumulatie 9

3. Plaats van de activiteiten 11

3.1 Inleiding 11
3.2 Ligging en bestaand grondgebruik 11
3.3 Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied 11
3.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu 11

4. Kenmerken van de potentiële effecten 15

4.1 Inleiding 15
4.2 Verkeer en vervoer 15
4.3 Geluid 16
4.4 Luchtkwaliteit 17
4.5 Geur 19
4.6 Externe veiligheid 19
4.7 Bodem, water en klimaat 21
4.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie 23
4.9 Natuur 24

5. Conclusie 26

5.1 Raalte: beoordeling omgevingsaspecten 33
5.2 Heino: beoordeling omgevingsaspecten 39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Raalte is sprake van een forse groeiopgave waar het gaat om woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties. De gemeente Raalte heeft groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino en voor de Buurtdorpen laten opstellen waarmee mogelijke locatie voor nieuwe woningen en bedrijvigheid zijn verkend. Om een volgende stap richting uitvoering te kunnen zetten, wordt een programma opgesteld met een prioritering en fasering van de mogelijke ontwikkelingslocaties. Bij de voorbereiding van een omgevingsprogramma dient rekening te worden gehouden met de mogelijke verplichting tot het doorlopen van een mer-procedure (milieueffectrapportage).

1.2 M.e.r.-regelgeving

Algemeen

De regels over de milieueffectrapportage (mer) zijn vastgelegd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en de nadere regels in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In de mer-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen een project-mer en een plan-mer. Voor sommige plannen en projecten geldt een directe mer-plicht. In andere gevallen dient te worden beoordeeld of een mer nodig is. Met een mer-beoordeling wordt in die gevallen bekeken of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het doorlopen van een mer-procedure.

Een mer staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of project:

- een plan-mer (of plan-mer-beoordeling) is gekoppeld aan besluiten die het *kader* scheppen voor een mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig project (artikel 16.36, eerste lid, Ow). Een plan-mer is tevens aan de orde indien voor een project een zogenaamde *passende beoordeling* op grond van de Ow vereist is (artikel 16.36, tweede lid, Ow);
- de project-mer of de project-mer-beoordeling gekoppeld aan de besluiten (plannen of vergunningen) die de realisatie een mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteit direct mogelijk maken.

Onder een plan wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan of voorkeursbeslissing (artikel 16.34, tweede lid, Ow).

Kaderstellend plan?

Er is sprake van een kaderstellend plan als het concreet genoeg en bindend is voor een later mer-(beoordelingsplichtig) besluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een lijst met activiteiten opgenomen die mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer een omgevingsprogramma bijvoorbeeld locaties en programmatische uitgangspunten vastlegt die de basis vormen voor latere projectm.e.r.-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten is al snel sprake van een kaderstellend plan en daarmee in principe sprake van een planmer-plicht.

Passende beoordeling

De planmer-plicht geldt ook als voor een omgevingsprogramma een *passende beoordeling* voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow. Een omgevingsprogramma kan – als ontwikkelingen binnen de kaders van het programma significant negatieve gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied – uitsluitend worden vastgesteld als voorafgaand aan de vaststelling een *passende beoordeling* is uitgevoerd. Dit kan eerst worden onderzocht met een zogenoemde voortoets. Indien significante negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten dan zal een passende beoordeling moeten plaatsvinden. In de passende beoordeling zal moeten worden onderbouwd dat (al dan niet onder bepaalde voorwaarden of met het treffen van maatregelen) het omgevingsprogramma uitvoerbaar is zonder dat sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Uitzonderingen

Op de plan-mer-plicht bestaan uitzonderingen. Voor een plan dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau* of voor *kleine wijzigingen van een plan* maakt het bevoegd gezag een plan-mer-beoordeling. Die uitzondering geldt alleen

voor plannen die kaderstellend zijn voor project-mer-beoordelingsplichtige projecten. In dat geval kan in eerste instantie worden volstaan met een plan-merbeoordeling. Wanneer uit die beoordeling blijkt dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen is alsnog een plan-mer noodzakelijk. Wanneer een plan kaderstellend is voor direct project-mer-plichtig project geldt altijd een plan-mer-plicht en kan geen gebruik worden gemaakt van de uitzonderingen.

Een plan-mer-beoordeling van een plan dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau vindt alleen plaats als:
a. voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is; en
b. de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Ob).

Bij de beoordeling of sprake is van kleine wijzigingen van een plan betrekt het bevoegd gezag de context van het plan dat wordt gewijzigd en de mate van waarschijnlijkheid dat de wijzigingen aanzienlijke milieueffecten zullen hebben (artikel 11.1, vierde lid, Omgevingsbesluit).

1.3 Programma groei Raalte

Kaderstellend voor mer-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten

Bij woningbouw is sprake van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ zoals bedoeld in bijlage V bij het omgevingsbesluit. Bij bedrijventerreinontwikkelingen is in veel gevallen sprake van de ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’ zoals bedoeld in bijlage V. Het begrip ‘industrieterrein’ in de m.e.r.-regelgeving dient ruim te worden geïnterpreteerd. Ook een gemengd bedrijventerrein valt hieronder. Zowel voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als voor industrieterreinen is in het kader van de wijziging (of afwijking) van het omgevingsplan sprake van een (project)mer-beoordelingsplicht. In het programma groei worden mogelijke locaties en daaraan gekoppelde uitgangspunten voor woningbouw en/of bedrijventerreinen vastgelegd. Daarmee is het programma kaderstellend voor m.e.r.-beoordelingsplichtige vervolgbesluiten.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	**Projecten**	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)**	**Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)**	**Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit**
J10	Industrieterrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Passende beoordeling

Waar het gaat om de mogelijke gevolgen van woningbouw en bedrijventerreinontwikkelingen voor omliggende Natura 2000-gebieden (waaronder het Boetelerveld) zijn met name de potentiële gevolgen voor de stikstofdepositie van belang. Voor de kleinschalige woningbouwlocaties kan naar verwachting relatief eenvoudig worden onderbouwd dat geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie. Voor de grootschaligere woningbouwlocaties en de uitbreiding bedrijventerreinen (in het bijzonder de mogelijke uitbreiding van De Zegge in oostelijke richting) zal maatwerk nodig zijn om te komen tot een sluitende onderbouwing. In sommige gevallen zal interne saldering (bijvoorbeeld inzet bestaand agrarisch

grondgebruik binnen het projectgebied als salderingsbron) en wellicht ook externe saldering (saldering met beëindiging activiteiten op een andere locatie) onderdeel zijn van dat maatwerk. Op grond van de jurisprudentie is bij saldering (zowel intern als extern) een passende beoordeling nodig. De uitgangspunten voor de ontwikkelingslocaties die worden vastgelegd in het programma zijn nog onvoldoende concreet om de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie gedetailleerd te toetsen. Wel kan worden gekozen voor een beoordeling op hoofdlijnen. De randvoorwaarden / vervolgopgaves kunnen vervolgens worden vastgelegd in het programma. Detailonderzoek (met zo nodig een passende beoordeling) vindt plaats in het kader van de wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag van de benodigde vergunningen op basis van een concreet uitgewerkt initiatief.

Uitzonderingen
Het programma groei legt uitgangspunten voor woningen (met bijbehorende stedelijke voorzieningen) en bedrijventerreinontwikkelingen vast. Dit zijn activiteiten waarvoor in het kader van de wijziging van het omgevingsplan sprake is van een projectm.e.r.-beoordelingsplicht. Aangezien geen sprake is van direct m.e.r.-plichtige activiteiten, wordt voldaan aan de basisvoorwaarde om gebruik te kunnen maken van de uitzonderingen.

Voor een plan/programma dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau* of voor *kleine wijzigingen van een plan* is geen sprake van een directe planmer-plicht, maar mag het bevoegd gezag een plan-mer-beoordeling maken.

<u>Kleine wijzigingen van een bestaand plan/programma</u>
Het programma is een nieuw instrument onder de Omgevingswet. Het programma groei is dan ook geen wijziging van een bestaand programma. Wel kan het omgevingsplan worden gezien als een nadere concretisering van de koers/hoofdlijnen die eerder zijn vastgelegd in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2020-2040. Aangezien de Omgevingsvisie geen concrete uitspraken doet over ontwikkelingslocaties en programmatische uitgangspunten is die omgevingsvisie niet beschouwd als kaderstellend plan zoals bedoeld in de m.e.r.-regelgeving (er is geen planm.e.r.-procedure doorlopen). Gezien het voorgaande / het karakter van het omgevingsprogramma kan het programma groei niet worden gezien als een kleine wijziging van een bestaand plan.

<u>Kleine gebieden op lokaal niveau</u>
In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is verduidelijkt wanneer sprake kan zijn van ‘kleine gebieden op lokaal niveau’. Daarbij is aansluiting gezocht bij de door de Europese Commissie opgestelde handleiding bij de Europese m.e.r.-richtlijn. Uit de gebruikte formulering van ‘kleine gebieden op lokaal niveau’ blijkt dat het niet kan gaan om regionaal of nationaal niveau. Om die reden is de toepassing van een plan-mer-beoordeling alleen toegestaan aan gemeenten en alleen als de aanpassingen aan het plan of programma betrekking hebben op een klein gebied ten opzichte van hun hele grondgebied. Er worden in de wet- en regelgeving geen percentages genoemd. Uit jurisprudentie (202003472/1/R2 en 202004196/1/R2) blijkt dat 1% van het gemeentelijk grondgebied kan worden beschouwd als een ‘klein gebied op lokaal niveau’.

De totale oppervlakte van de gemeente Raalte is ongeveer 172 km^2 (17.200 ha). Alle bestaande kernen bij elkaar opgeteld beslaan veel meer dan 1% van het gemeentelijk grondgebied. Het programma groei ziet echter op mogelijke ontwikkelingslocaties (deels inbreiding binnen de bestaande kernen, deels uitbreidingslocaties). In totaal gaat het programma voor de periode tot 2033 uit van 3.000 extra woningen. Voor de bedrijventerreinen wordt uitgegaan van een behoefte van 15 tot 30 hectare. De woningdichtheid op de mogelijke ontwikkelingslocaties zal sterk variëren. Binnen het stationsgebied en centrumlocaties (met deels gestapelde bouw) zal bijvoorbeeld sprake zijn van veel hogere dichtheden dan binnen de mogelijke uitbreidingslocaties. In buitenwijken met grondgebonden woningen kan worden uitgegaan van dichtheden van 20 -30 woningen per hectare, bij compact stedelijk bouwen van 40 – 50 woningen per hectare en binnen hoogstedelijke locaties kan dit oplopen tot 80 – 100 woningen per hectare. Uitgaande van een conservatieve benadering (lage dichtheid, dus groot oppervlak) zou bij een gemiddelde woningdichtheid van 30 woningen per hectare en 3.000 woningen sprake zijn van een oppervlakte van 100 ha. Gecombineerd met de maximale behoefte aan bedrijventerrein (30 hectare netto) gaat het om 130 hectare. Ook wanneer aanvullend rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag door ingrepen in het openbaar gebied (water, verkeer, landschappelijke inpassing) zullen de ontwikkelingen zoals die worden vastgelegd in het omgevingsprogramma feitelijk niet meer dan 1% van het gemeentelijk grondgebied beslaan.

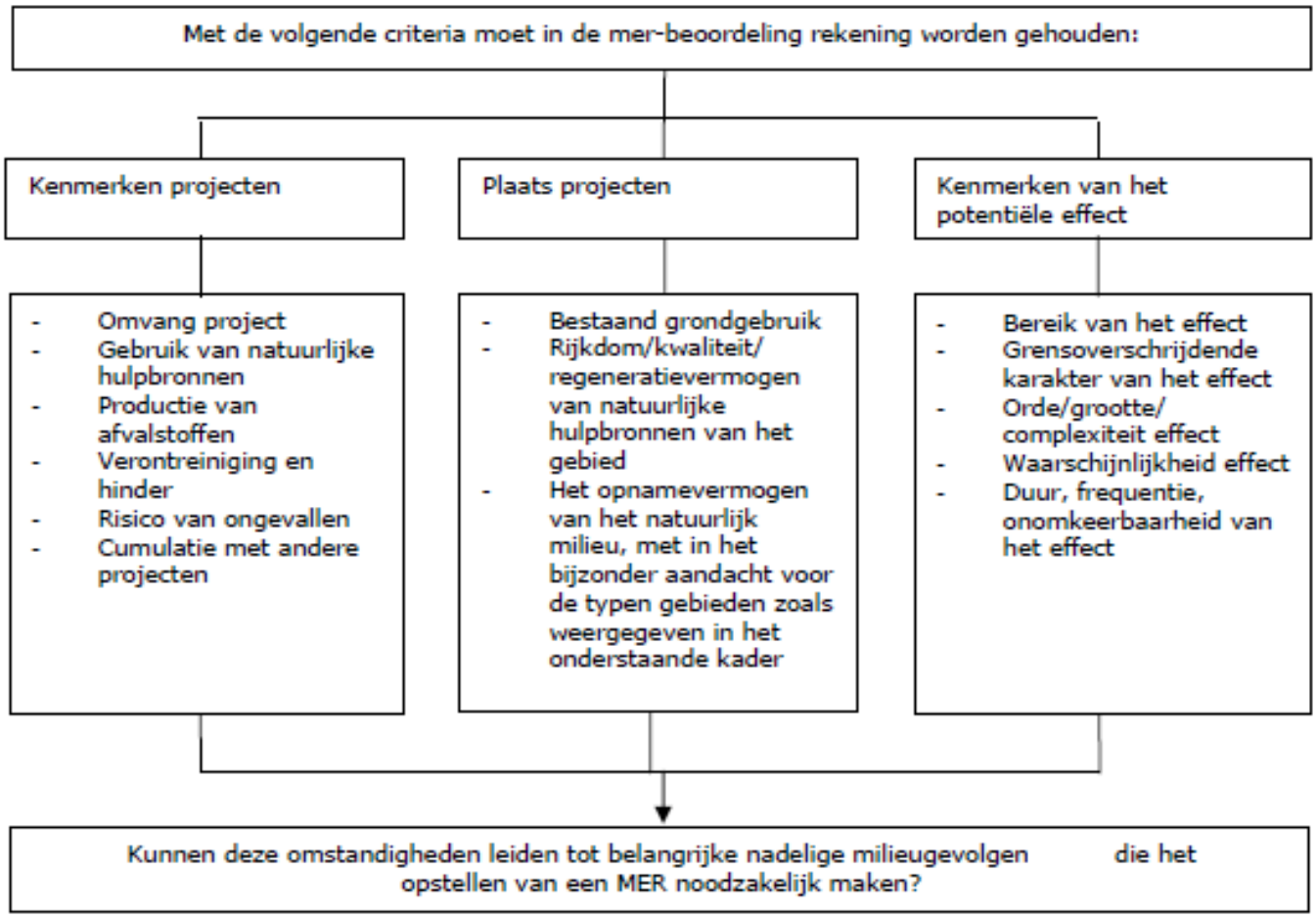
Conclusie
Op basis van de voorgaande analyse concluderen wij dat het in het kader van het omgevingsprogramma groei mogelijk is om gebruik te maken van de uitzondering op de planm.e.r.-plicht en een planm.e.r.-beoordeling uit te voeren. De totale oppervlakte van de toekomstige ontwikkelingen binnen de kaders van het programma beslaat relatief gezien slechts een beperkt deel van de oppervlakte van het totale gemeentelijke grondgebied (niet meer dan 1%), waardoor kan worden gesproken van een 'klein gebied op lokaal niveau'.

1.4 Leeswijzer

In een planmer-beoordeling staat de vraag centraal of binnen de kaders van het programma groei belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het doorlopen van een planmer-procedure. Als dergelijke effecten niet zijn uit te sluiten dient een planMER te worden opgesteld. In de onderbouwing dient het bevoegd gezag volgens het Besluit m.e.r. rekening te houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de kenmerken van de activiteiten;
- de plaats van de activiteiten;
- de kenmerken van de potentiële effecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het navolgende schema (figuur 1.1) geeft inzicht in deze omstandigheden die de basis vormen voor de opzet van deze planmer-beoordeling. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kenmerken van het de activiteiten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de locaties van de activiteiten wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van bijzondere en/of kwetsbare gebieden waarbinnen sneller sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de potentiële effecten. De effectbeoordeling sluit aan bij het strategische en kaderstellende karakter van het omgevingsprogramma. Dat betekent op hoofdlijnen dat wordt bekeken of gezien de aard, omvang en locaties voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en de voorwaarden die daaraan worden verbonden in het programma sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een planmer-procedure. De conclusie is opgenomen in hoofdstuk 5. In dat hoofdstuk wordt ook een doorkijk gegeven naar de m.e.r.-verplichtingen in het kader van de benodigde vervolgprocedures.



Figuur 1.1 Criteria m.e.r.-beoordeling

2. KENMERKEN VAN DE ACTIVITEITEN

2.1 Inleiding

Op grond van de criteria uit de Europese Richtlijn kunnen waar het gaat om de kenmerken van de activiteiten die mogelijk zijn binnen de kaders van het programma de volgende elementen van belang zijn:

- De omvang;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- De productie van afvalstoffen;
- Verontreiniging en hinder;
- Risico van ongevallen;
- Cumulatie met andere projecten.

2.2 Programma groei

Omvang

In totaal gaat het programma groei voor de periode tot 2033 uit van 3.000 extra woningen en 15 tot 30 hectare (netto) aan bedrijventerrein. Daarbij is (ook met het oog op de potentiële milieugevolgen) van belang dat de woningen verspreid over een groot aantal locaties worden gerealiseerd. In gaat het om ongeveer 2.420 woningen in Raalte en Heino en circa 580 woningen in de buurtdorpen. Ook om te voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein zijn meerdere locaties in beeld.

Het programma is voor de gemeente Raalte weliswaar omvangrijk is, maar de genoemde aantal woningen en de hectares bedrijventerrein zijn in mer-termen relatief beperkt. Ter vergelijking, onder het oude regime (voorafgaand aan het in werking treden van de Omgevingswet) gold voor woningbouw een drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht van 2.000 woningen binnen een aaneengesloten gebied en lag voor de aanleg of uitbreiding van een industrieterrein die drempel bij 75 hectare.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Gemeente Raalte wil in 2050 klimaatneutraal en circulair zijn. Bij de uitwerking van de mogelijke projecten binnen de kaders het programma zal hier concreet invulling aan moeten worden gegeven. Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen duurzaam en bij voorkeur energieneutraal of zelfs -leverend en circulair gebouwd zijn. In het programma groei ligt de focus op de fasering en prioritering van locaties en worden geen specifieke ambities of doelstelling ten aanzien van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen of de productie van afvalstoffen vastgelegd. Uitgangspunt vormen de bestaande wet- en regelgeving en het vigerende gemeentelijk beleid.

Verontreiniging en hinder / risico van ongevallen

In hoofdstuk 4 van deze notitie komen aspecten als bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid aan de orde. Uit die analyse blijkt dat de bestaande milieusituatie binnen (en aansluitend aan) de kernen in de gemeente Raalte over het algemeen gunstig is. Rekening houdend met de geldende wettelijke eisen en de uitgangspunten zoals vastgelegd in het programma zullen toekomstige ontwikkelingen ook niet leiden tot een relevante toename van verontreiniging, hinder of risico's. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Cumulatie

In een planmer-beoordeling dient rekening te worden gehouden met mogelijke cumulatie van milieugevolgen. In hoofdstuk 4 is waar relevant (op hoofdlijnen) ingegaan op mogelijke cumulatie van milieugevolgen. Voor veel omgevingsaspecten zijn de potentiële effecten dermate beperkt of lokaal dat cumulatie van milieugevolgen op voorhand kan worden uitgesloten. De effecten op het vlak van geluid, externe veiligheid, flora en fauna, bodem, water, landschap, archeologie treden hoofdzakelijk op binnen de grenzen van de ontwikkelingslocaties en in de directe omgeving daarvan.

Waar het gaat om de verkeersgerelateerde effecten kan wel enige mate van cumulatie optreden. Binnen de kern Raalte is sprake van verschillende ontwikkelingslocaties die via dezelfde ontsluitingsroutes worden ontsloten. Rond het centrum gaat het daarbij deels om wegen/wegvakken waar de capaciteit een aandachtspunt vormt en weinig tot geen maatregelen mogelijk zijn om de verkeersafwikkeling te verbeteren. Bij de verdere uitwerking van de plannen is gericht onderzoek nodig om de verkeerssituatie en de daarmee samenhangende randvoorwaarden voor de nieuwe ontwikkelingen in beeld te brengen.

Het extra verkeer door toekomstige ontwikkelingen kan op de hoofdontsluitingsroutes cumulatief leiden tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Gezien de huidige concentraties die ver onder de geldende omgevingswaarden zijn gelegen, kunnen knelpunten worden uitgesloten. Ook waar het gaat om het wegverkeerslawaai ter plaatse van bestaande woningen kan langs bepaalde ontsluitingsroutes cumulatief sprake zijn van een toename van geluid ten gevolge van het extra verkeer. Daarbij is van belang dat relatief gezien pas bij een grote verkeerstoename sprake is van een hoorbaar effect. Vuistregel is dat een verdubbeling van het verkeer tot een toename van 3 dB leidt. Gezien de ligging van de mogelijk ontwikkelingslocaties en de verschillende ontsluitingsroutes is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er grote akoestische knelpunten ontstaan ter plaatse van bestaande woningen. In het kader van de vervolgbesluiten zal (afgestemd op de specifieke verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling) onderzoek moeten worden uitgevoerd om de akoestisch gevolgen in beeld te brengen. Als de resultaten daar aanleiding toe geven zal een afweging van de mogelijke (bron- en overdrachts)maatregelen plaats moeten vinden.

3. PLAATS VAN DE ACTIVITEITEN

3.1 Inleiding

Voor de milieugevolgen van toekomstige ontwikkelingen zijn niet alleen de aard en omvang, maar ook de locatie van belang. Bepaalde gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten. Op grond van de criteria uit de Europese Richtlijn kunnen waar het gaat om de plaats van de activiteiten de volgende elementen van belang zijn:

- Het bestaande grondgebruik;
- De rijkdom, de kwaliteit en/of het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- Het opname vermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor (onder andere) beschermde natuurgebieden, gebieden waar milieunormen reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3.2 Ligging en bestaand grondgebruik

In het programma zijn op basis van de groeibeelden in totaal 79 potentiële locaties voor wonen en werken beschouwd, verdeeld over de kernen Raalte en Heino en de zeven buurtdorpen (Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten). Alle locaties (zie kaarten in bijlage 1) liggen binnen de kernen of aansluitend aan de kernen. Het bestaand grondgebruik verschilt per locatie. Het gaat om een mix van braakliggende locaties, locaties waar bestaande bebouwing (bedrijven/voorzieningen) aanwezig zijn, groen / openbaar gebied of agrarisch gebied.

3.3 Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

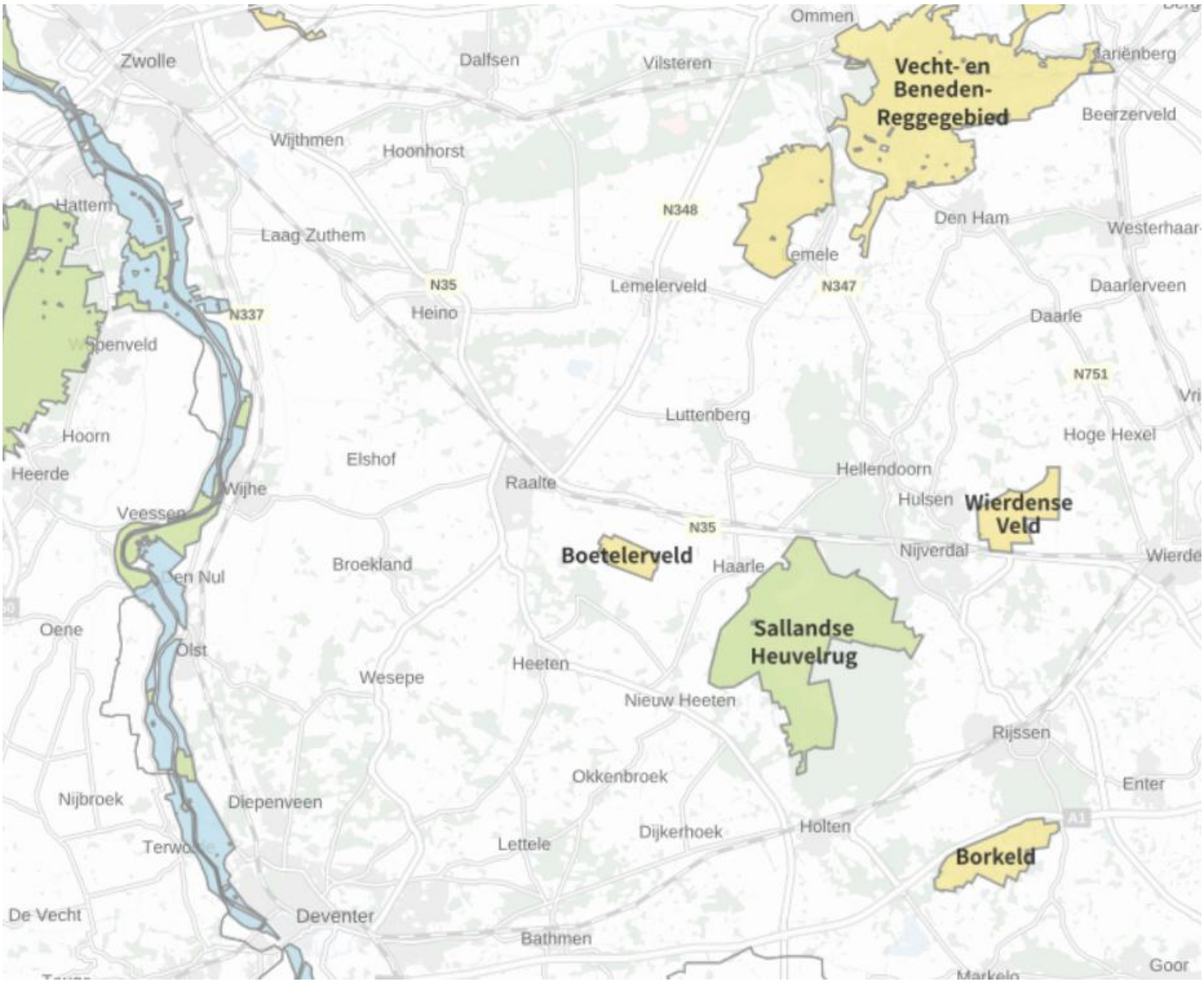
De mogelijke ontwikkelingslocaties zijn deels binnen de kernen en deels buiten de bestaande kernen (agrarisch gebied) gelegen. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten kunnen de mogelijke locaties als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is verstrekker van een product door ecosystemen: alle kernen binnen de gemeente zijn gelegen binnen de boringsvrije zone rond waterwingebieden (zie paragraaf 3.4). Op die manier wordt het diepe grondwater beschermd om zo toekomstige waterwinning mogelijk te maken.
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik in sommige gevallen een zeer geringe functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft in sommige gevallen een beperkte functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

De mogelijke ontwikkelingslocatie hebben geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

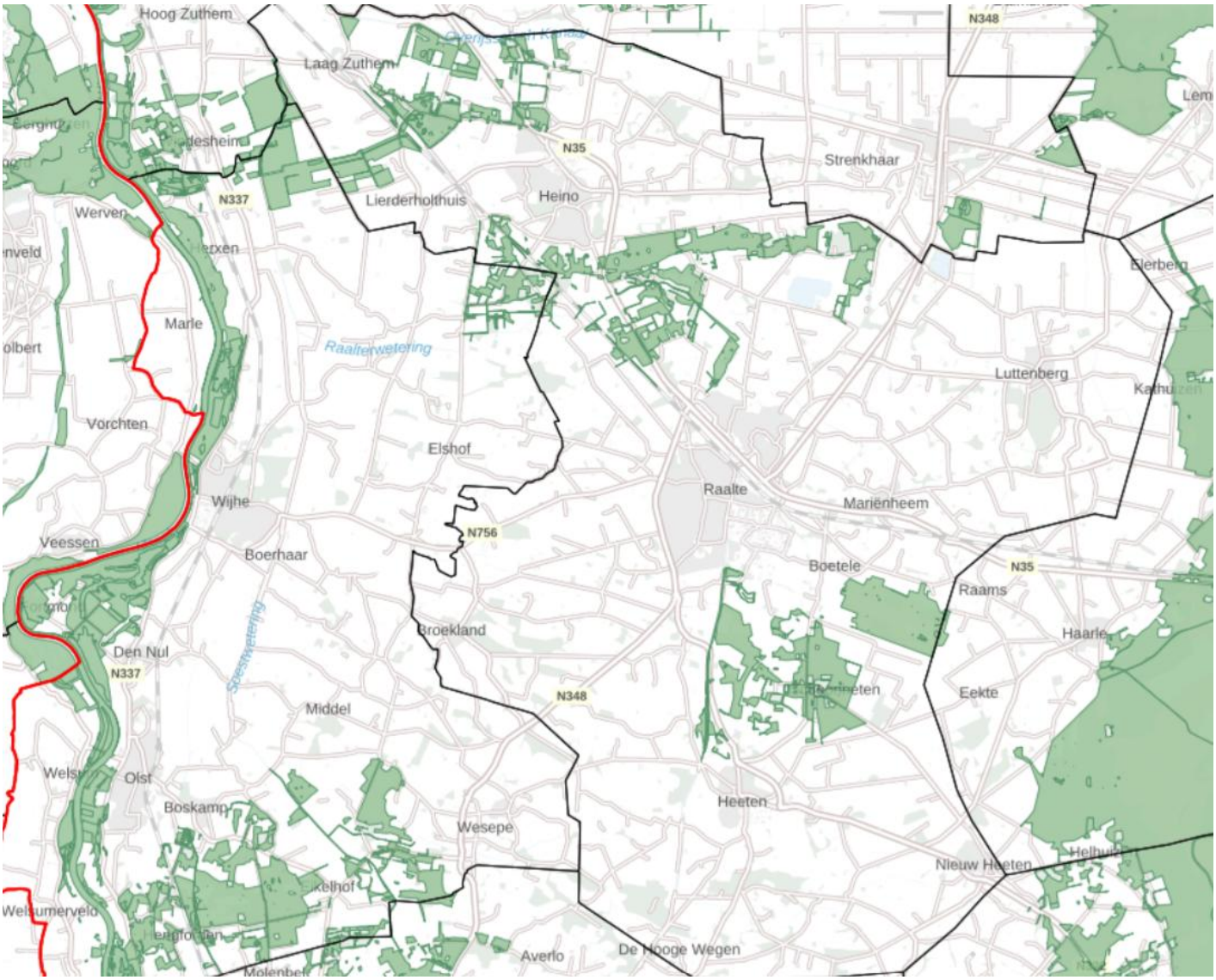
3.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Mogelijke ontwikkelingslocaties liggen niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Boetelerveld ten oosten van de kern Raalte. Op grotere afstand zijn er in de diverse windrichtingen andere Natura 2000-gebieden gelegen (zie Figuur 31).



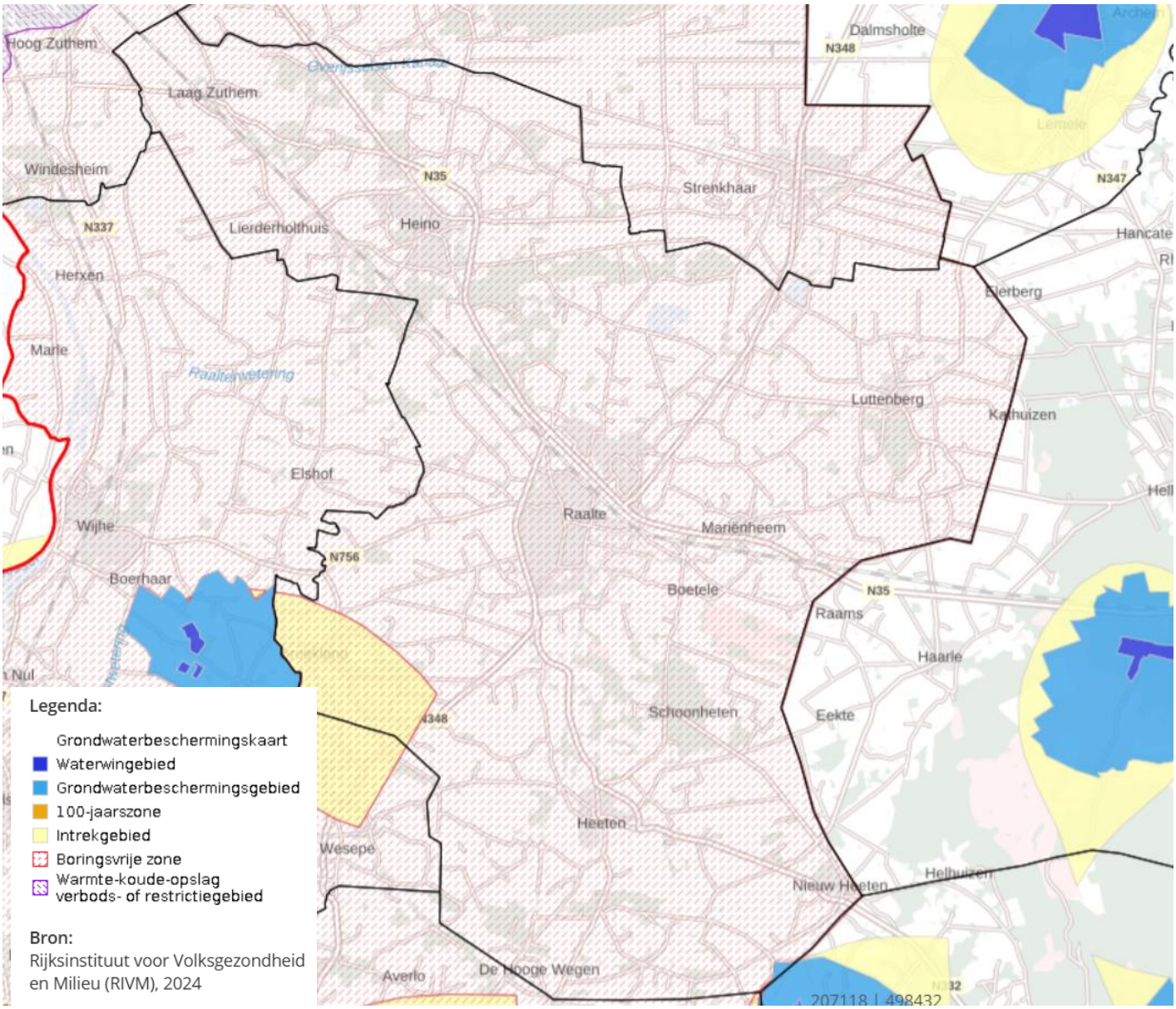
Figuur 3.1 Plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator, 2025)

Geen van de ontwikkelingslocaties is binnen NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland) gelegen. Wel zijn in de omgeving van de kernen verschillende gebieden onderdeeldeel van het NNN, zie Figuur 32.



Figuur 3.2 Plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (groen)

Verder is van belang binnen alle kernen zijn gelegen binnen de boringsvrije zone die rond waterwingebieden zijn gelegen (zie figuur 3.3). In deze zones gelden verboden voor bijvoorbeeld het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen om de grondwatervoorraad te beschermen.



Figuur 3.3 Plangebied ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Atlas van de leefomgeving)

In het overzicht in bijlage 2 is locatiespecifiek ingegaan op de mogelijk aanwezige waarden (onder andere cultuurhistorische waarden en archeologische waarden).

4. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

4.1 Inleiding

Waar het bij de criteria *'kenmerken van de activiteiten'* en *'plaats van de activiteiten'* vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de *'kenmerken van de potentiële effecten*' juist om de interactie tussen beiden. De beoordeling van de effecten sluit aan bij het strategische karakter van het omgevingsprogramma. Dat betekent dat geen gedetailleerde milieuonderzoeken worden uitgevoerd. Specifiek onderzoek gebeurt in het kader van de vervolgbesluiten die nodig zijn voordat projecten daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Wel wordt in de planmer-beoordeling op hoofdlijnen ingegaan op de potentiële effecten en geanalyseerd of rekening houdend met geldende wet- en regelgeving en de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het omgevingsprogramma in voldoende mate is verzekerd dat geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt en waar relevant verwezen naar de beoordeling van de specifieke ontwikkelingslocaties binnen Raalte en Heino zoals die bij de voorbereiding van het programma is uitgevoerd voor de verschillende omgevingsaspecten (zie bijlage 2). Voor de buurtdorpen is gebruik gemaakt van de informatie uit de verkenning voor kansrijke woningbouwlocaties

4.2 Verkeer en vervoer

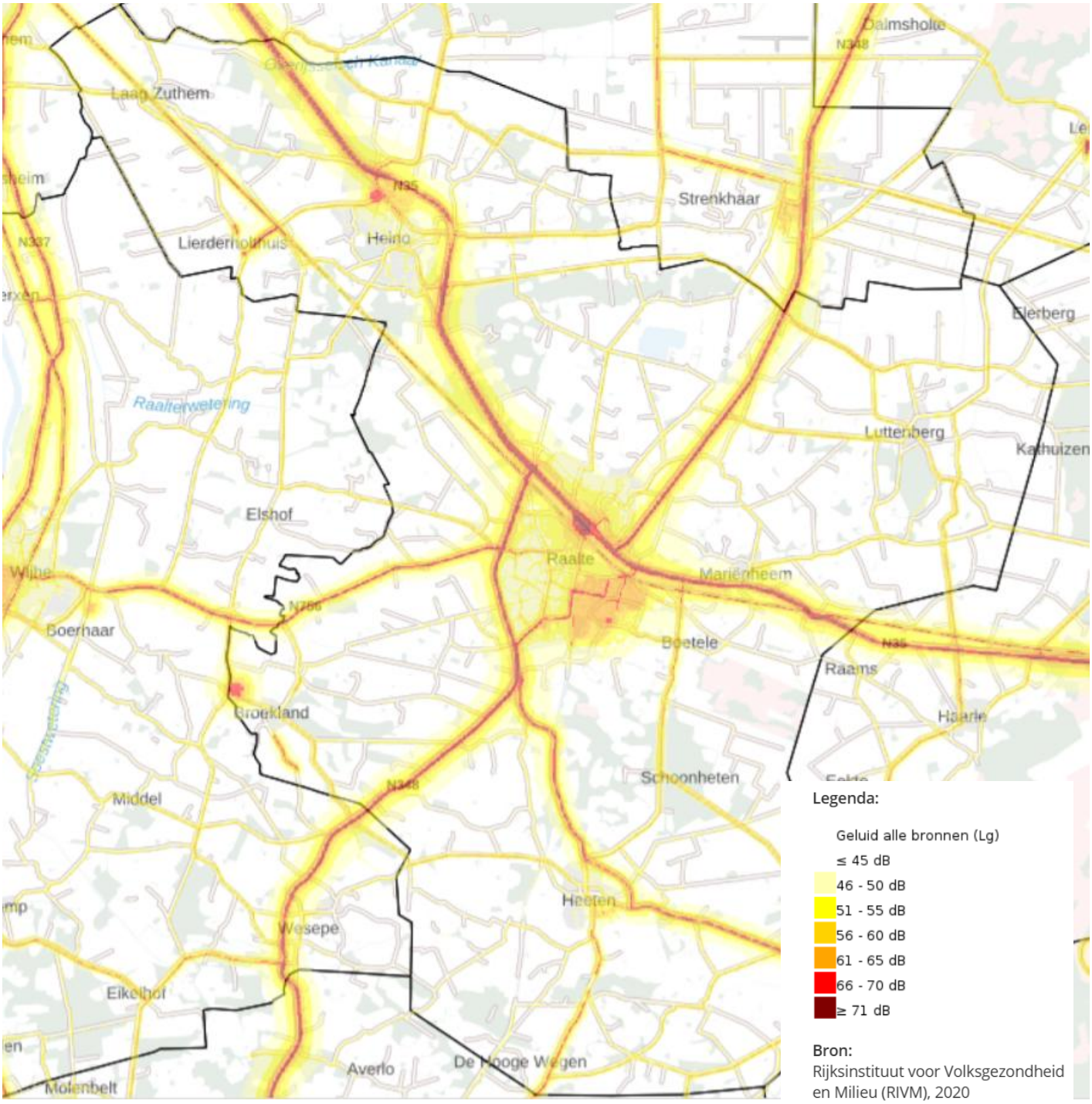
De N35 en N348 spelen een belangrijke rol waar het gaat om de bereikbaarheid van de gemeente Raalte voor autoverkeer. Er worden op dit moment plannen voorbereid voor het opwaarderen van de N35. Onderdeel daarvan is ook het verbeteren van de aansluiting van de N348 op de N35. In het kader van de MIRT verkenning wordt een m.e.r.-procedure doorlopen en worden verschillende alternatieven onderzocht. Voor een aantal mogelijke ontwikkelingslocaties (met name de woonwerklocatie oostzijde Raalte Noord en de locatie Fakkert/Kamphof in Heino) zijn de keuzes en het tijdpad voor deze infrastructurele aanpassingen mede bepalend voor de haalbaarheid en de ontwikkelingsmogelijkheden. Aan die locaties is in het programma een lage prioriteit toegekend.

Verder blijkt uit het overzicht in bijlage 2 dat waar het gaat om de autobereikbaarheid binnen de kern Raalte de Kerkstraat, Westdorplaan en Varkensmarkt hoog belast zijn. Op deze wegen is nauwelijks tot geen verkeerstoename mogelijk en geen ruimte om de capaciteit te vergroten. Aan een aantal ontwikkelingslocaties die via een of meer van deze wegen worden ontsloten is in het programma een hoge prioriteit toegekend (Centrum Oostzijde, Centrum-winkelhart, Centrum Domineeskamp). De capaciteit van de ontsluitende wegen zal voor deze locaties mede bepalend zijn voor de programmatische mogelijkheden. Het is daarbij van belang om ook rekening te houden met mogelijke cumulatie van verkeer door verschillende ontwikkelingen in het centrum. Bij de verdere uitwerking van de plannen is specifiek onderzoek nodig om een beter beeld te krijgen van de verkeersafwikkeling en de daarmee samenhangende randvoorwaarden voor de omliggende locaties. Uit bijlage 2 blijkt dat er voor verschillende locaties maatregelen nodig zijn (afgestemd op het beoogde programma en de inrichting) om de nieuwe ontwikkelingen op een goede manier aan te sluiten op het omliggende wegennet. Daarmee is sprake van de nodige aandachtspunten waar het gaat om de ontsluiting en verkeersafwikkeling, maar niet zodanig dat dit zal leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven om in het kader van het programma een mer-procedure te doorlopen.

Waar het gaat om de ontsluiting per openbaar vervoer zijn de kernen Raalte en Heino bereikbaar per trein. Daarnaast zijn er verschillende busverbindingen. Met name waar het gaat om de ontwikkeling van de Spoorzone in Raalte biedt de ligging nabij het station kansen om de OV-bereikbaarheid optimaal te benutten en het aantal autobewegingen te beperken. Ook voor de locaties op iets grotere afstand van de stations, kan met goede en snelle langzaam verkeersroutes OV-gebruik worden gestimuleerd en autogebruik zo veel mogelijk worden beperkt. Op die manier kan invulling worden gegeven aan het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobiliteitsservices en deelmobiliteit, Privéauto).

4.3 Geluid

In de omgeving van de ontwikkelingslocaties zijn verschillende geluidbronnen aanwezig die van invloed zijn op de akoestische situatie binnen de gemeente. Daarbij gaat het met name om wegverkeer en plaatselijk ook geluid door bedrijven en railverkeer. Figuur 4.1 geeft een overzicht van de optredende geluidbelastingen (gezamenlijk geluid) ten gevolge van de verschillende bronnen op basis van de informatie die beschikbaar is via de Atlas Leefomgeving.



Figuur 4.1 Geluidbelasting wegverkeer, railverkeer en industrie Lg (bron: Atlas van de leefomgeving)

Woningen zijn in het Bkl aangewezen als geluidgevoelige gebouwen. Wanneer wordt ingezoomd op de verschillende locaties blijkt dat ter plaatse van verschillende locaties de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden, maar geen sprake zal zijn van een overschrijding van de grenswaarde. Door waar nodig

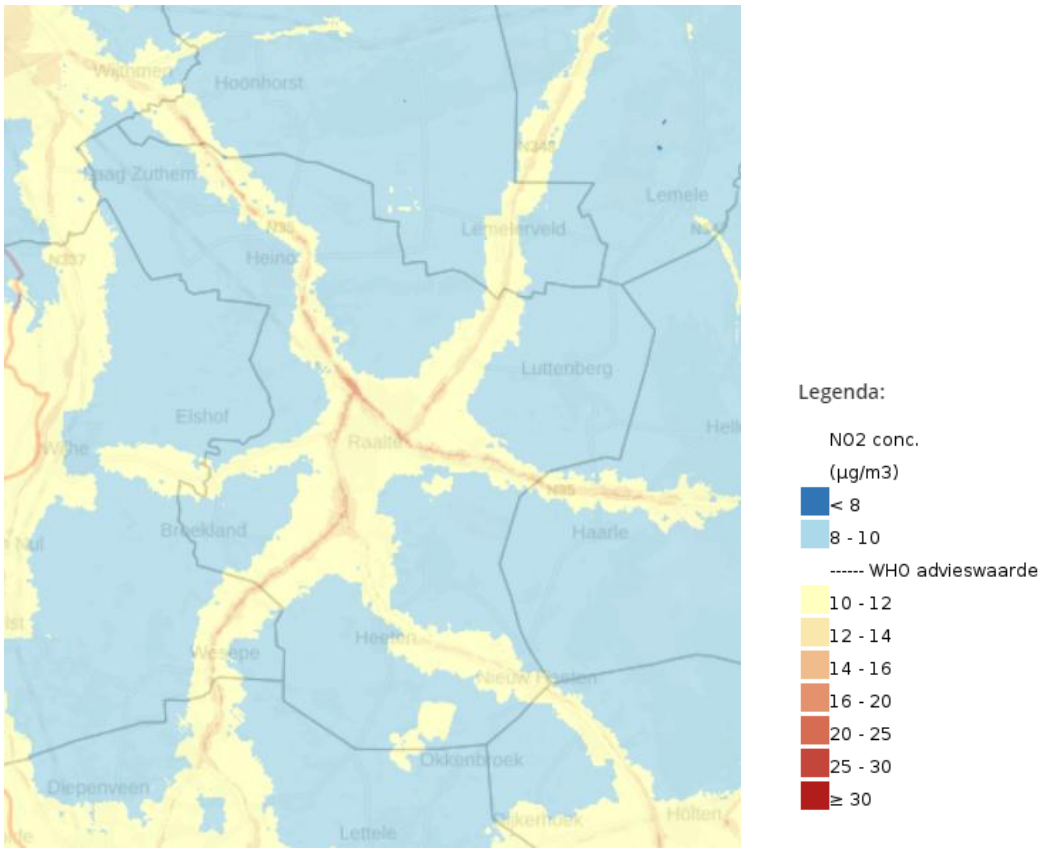
in de stedenbouwkundige opzet/verkaveling rekening te houden met de optredende geluidbelastingen, kan worden gekomen tot een akoestisch goede inpassingen van de nieuwe woningen. Dat geldt ook voor de ontwikkelingslocaties in de nabijheid van het spoor (al is de geluidbelasting in de zone langs het spoor relatief beperkt).

Voor de nieuwe bedrijfslocaties geldt dat de geluidruimte van de toekomstige bedrijven zal moeten worden afgestemd op de in de omgeving aanwezige woningen. Gezien de begrenzing en de ligging van de mogelijke locaties zijn er voldoende mogelijkheden voor het akoestisch op een goede manier inpassen van de bedrijven (in lijn met de instructieregels uit het Bkl). In het kader van het omgevingsplan wordt de akoestische situatie nader onderzocht en zullen voorwaarden worden verbonden aan de geluidemissies van de bedrijfsactiviteiten.

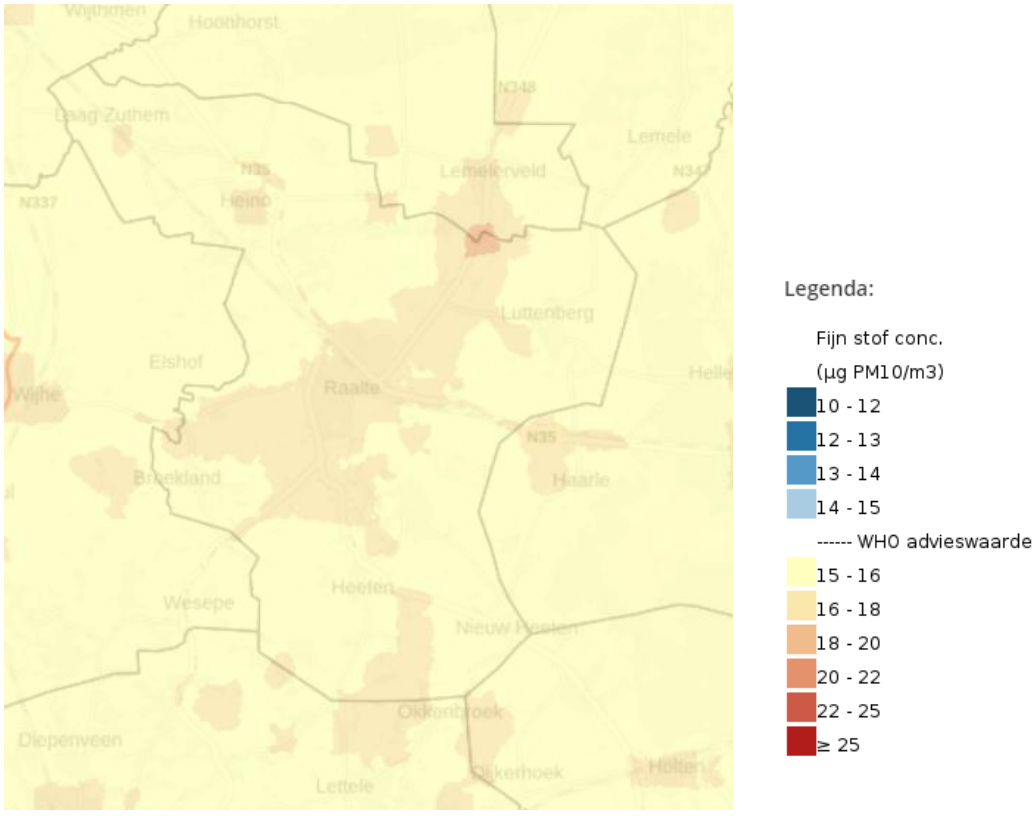
Het extra verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwe ontwikkelingen kan in potentie leiden tot een toenam van geluid ter plaatse van bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes. Daarbij is van belang dat relatief gezien pas bij een grote verkeerstoename (in verhouding tot de omvang van de bestaande verkeersstromen) sprake is van een hoorbaar effect. Vuistregel is dat een verdubbeling van het verkeer tot een toename van 3 dB leidt. Gezien de ligging van de mogelijk ontwikkelingslocaties en de verschillende ontsluitingsroutes is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er grote akoestische knelpunten ontstaan ter plaatse van bestaande woningen. In het kader van de vervolgbesluiten zal (afgestemd op de specifieke verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling) onderzoek moeten worden uitgevoerd om de akoestisch gevolgen in beeld te brengen. Als de resultaten daar aanleiding toe geven zal een afweging van de mogelijke (bron- en overdrachts)maatregelen plaats moeten vinden.

4.4 Luchtkwaliteit

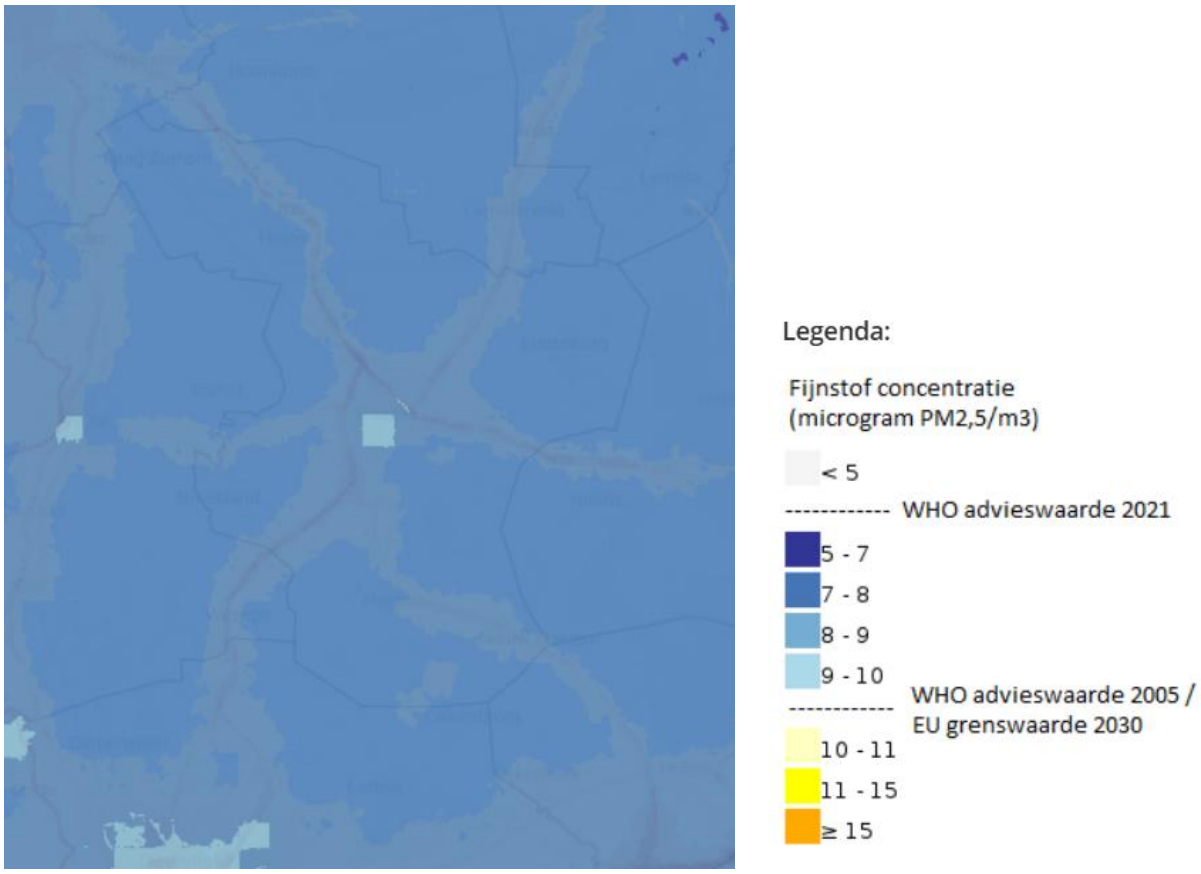
Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de Atlas Leefomgeving blijkt dat in de huidige situatie de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de gemeente Raalte ruimschoots lager zijn dan de wettelijke omgevingswaarden (jaargemiddeld nu 40 µg/m^3, uiterlijk in 2030 aangescherpt naar 20 µg/m^3). Wel zijn de concentraties NO2 lang de drukste wegen binnen de gemeente hoger dan de gezondheidskundige advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (zie figuur 4.2). De concentraties PM10 en PM2.5 liggen overal binnen de gemeente boven de gezondheidskundige advieswaarde (zie figuur 4.3 en figuur 4.4). In de toekomst zullen de concentraties lager worden als gevolg van een toename van elektrisch rijden en schonere technieken.



Figuur 4.2 Jaargemiddelde concentratie NO2 in 2022 (bron: atlas van de leefomgeving)



Figuur 4.3 Jaargemiddelde concentratie PM10 in 2022 (bron: atlas van de leefomgeving)



Figuur 4.4 Jaargemiddelde concentratie PM2,5 in 2022 (bron: atlas van de leefomgeving)

De potentiële gevolgen voor de luchtkwaliteit worden bepaald door de mogelijke verkeerstoenames en emissies van bedrijvigheid. Gezien de concentraties in de referentiesituatie is het uitgesloten dat toekomstige ontwikkelingen leiden tot een overschrijding van de geldende omgevingswaarden. Dat geldt ook voor de aangescherpte omgevingswaarden waaraan uiterlijk in 2030 zal moeten worden voldaan. De gemeente Raalte is om die reden in het Bkl ook niet aangewezen als 'aandachtsgebied´ voor stikstofdioxide en/of fijn stof. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.5 Geur

De geursituatie binnen de gemeente Raalte kan worden beïnvloed door aanwezigheid van veehouderijen en industriële activiteiten. In de omgeving van de kernen zijn plaatselijk veehouderijen aanwezig. De geuremissies zijn echter niet zodanig dat sprake is van omvangrijke contouren met ruimtelijke beperkingen binnen of aangrenzend aan de kernen. Datzelfde geldt voor de bestaande industriële / bedrijfsmatige activiteiten binnen de gemeente.

Waar het gaat om de nieuwe bedrijventerreinen zal in het kader van de vereiste wijziging van het omgevingsplan moeten worden getoetst aan de instructieregels uit het Besluitkwaliteit leefomgeving. In de planregels kunnen voorwaarden worden verbonden aan de toekomstige bedrijfsmatige activiteiten om onaanvaardbare geurhinder voor omwonende te voorkomen. In het kader van het programma is geen nadere afweging van de geurhindersituatie noodzakelijk. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.6 Externe veiligheid

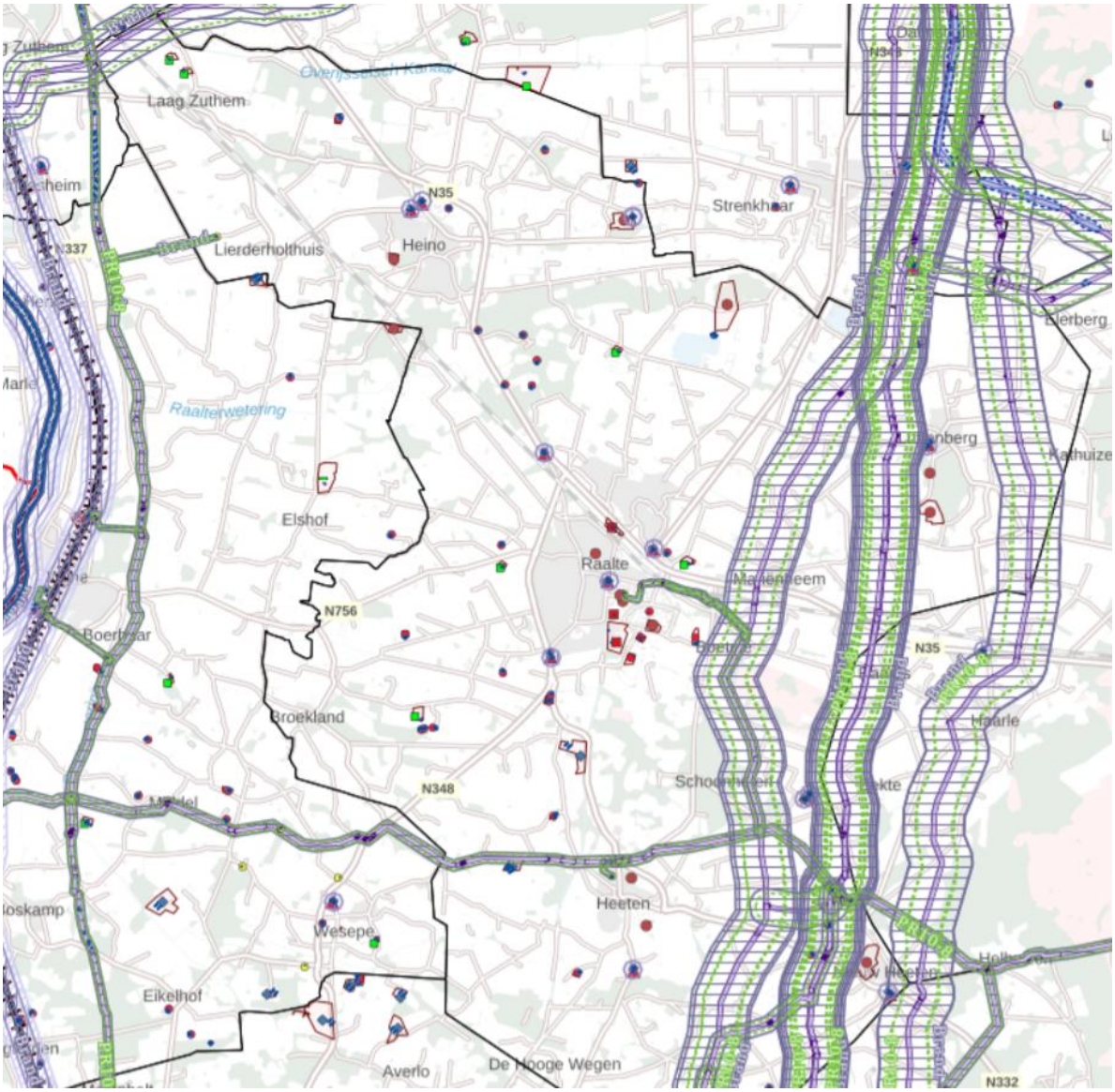
Bij een mer-beoordeling wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende risicobronnen gekeken, namelijk bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het vervoer van gevaarlijke stoffen over

wegen, spoor, water of door leidingen. Rondom deze bronnen kan sprake zijn van risicocontouren en/of aandachtsgebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. De aandachtsgebieden zijn:

- Het brandaandachtsgebied (BAG)
- Het explosieaandachtsgebied (EAG)
- Het gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Figuur 4.5 geeft een beeld van de risicobronnen binnen de gemeente Raalte. Binnen het oostelijke deel van de gemeente zijn met name de aanwezige transportleidingen van invloed op de risicosituatie. Binnen de kernen zijn plaatselijk bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Over het algemeen is binnen de kernen geen sprake van omvangrijke risicocontouren of aandachtsgebieden.

De N35 en N348 zijn niet op figuur 4.5 opgenomen als transportroute omdat deze geen onderdeel zijn van het basisnet. Desondanks vindt (op relatief beperkte schaal) transport van gevaarlijke stoffen plaats over deze wegen.



Figuur 4.5 Plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden van risicobronnen (bron: atlas van de leefomgeving)

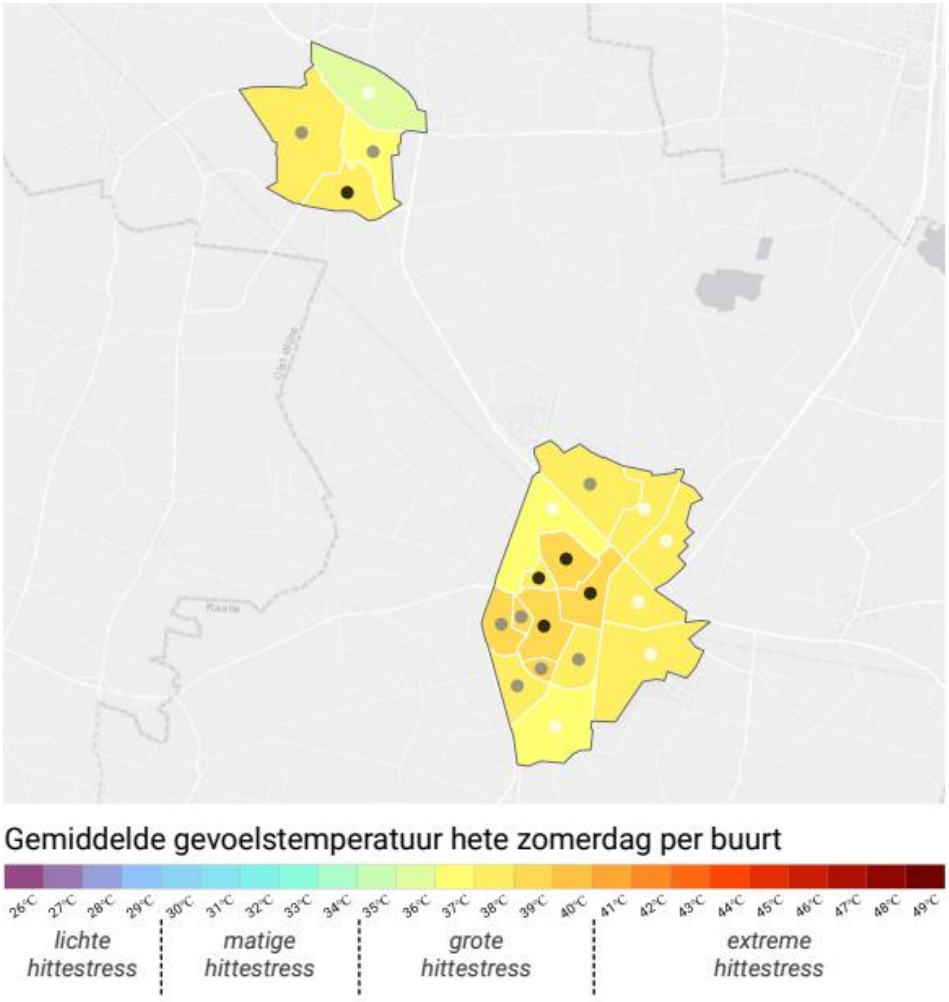
Woningen worden beschouwd als ‘kwetsbare gebouwen’. Afhankelijk van het programma kan op ontwikkelingslocaties ook ruimte worden geboden voor ‘zeer kwetsbare gebouwen, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of bepaalde zorgvoorzieningen. Veel van de ontwikkelingslocaties liggen niet in de nabijheid van risicobronnen. Voor de ontwikkelingslocaties die wel binnen het aandachtsgebied van een of meerdere risicobronnen zijn gelegen zal in het kader van de wijziging van het omgevingsplan een afweging van de aanvaardbaarheid van de risicosituatie moeten plaatsvinden. In dat kader is ook afstemming met de Veiligheidsregio vereist. Mogelijk zal dit leiden tot randvoorwaarden of maatregelen om de zelfredzaamheid bij een eventuele calamiteit te vergroten. Gezien de aard en omvang van de risicobronnen zal geen sprake zijn van zodanige risico’s dat ontwikkelingen niet mogelijk zijn of zodanig belangrijke nadelige gevolgen optreden dat een m.e.r.-procedure nodig is.

Waar het gaat om de ontwikkeling van bedrijventerreinen is het op voorhand niet uitgesloten dat ruimte zal worden geboden voor risicovolle activiteiten. Bij de vereiste wijziging van het omgevingsplan zullen (conform de geldende instructieregels) regels moeten worden opgenomen om onaanvaardbare risicosituaties te voorkomen. In het kader van het programma is geen nadere afweging van de gevolgen voor risicosituatie noodzakelijk. Rekening houdend met de instructieregels voor de benodigde vervolgbesluiten, kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten.

4.7 Bodem, water en klimaat

In het overzicht in bijlage 2 zijn waar relevant specifieke aandachtspunten per locatie opgenomen, bijvoorbeeld waar het gaat om de hoogteligging (ophoging noodzakelijk), benodigde rioolgemalen, hittestress, of bijzonderheden t.a.v. de watercompensatie. Door in een vroeg stadium van de planvorming rekening te houden met de randvoorwaarden vanuit bodem, water en klimaat kunnen knelpunten worden voorkomen. In het kader van de vervolgbesluiten zal de vereiste ‘weging van het waterbelang’ en de in dat kader vereiste afstemming met de waterbeheerder moeten plaatsvinden.

Om de gevolgen van klimaatverandering voor de gemeente Raalte in beeld te brengen zijn in 2019 stresstesten uitgevoerd voor hemelwateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Daaruit blijkt onder andere dat er binnen de kernen schade en overlast ontstaat door extreme neerslagen het steeds warmer wordt . In de Nota klimaatadaptatie zijn de gemeentelijke ambities uitgewerkt voor de bestaande bebouwde omgeving. Belangrijk aandachtspunt voor een aantal locaties vormt het aanwezige groen (vanwege het tegengaan van hittestress en wateroverlast). Sommige ontwikkelingen gaan ten koste van het bestaande groen. Zeker binnenstedelijk zal nadrukkelijk moeten gekeken hoe dit op binnen de ontwikkelingslocatie of eventueel in de directe omgeving kan worden gecompenseerd. Op sommige locaties bieden nieuwe ontwikkelingen juist kansen om te komen tot een verbetering van de situatie.



Figuur 4.6 Hittestress Raalte en Heino (bron: klimaatadaptatienederland.nl)

In algemene zin geldt dat in Nederland door de toenemende vraag naar water als gevolg van woningbouw en economische ontwikkelingen het watergebruik toeneemt. Daarnaast is sprake van klimaatverandering. In droge periodes is sprake van een piek in het drinkwatergebruik terwijl er minder water beschikbaar is. Ook raken steeds meer waterbronnen vervuild door afvalstoffen en medicijnresten waardoor niet langer al het water geschikt is om drinkwater van te maken en/of wordt de zuivering van water steeds duurder. Ook bedrijven ervaren gevolgen van watertekort. Een aansluiting op het drinkwaternet is namelijk niet meer vanzelfsprekend. Vanwege het diepe grondwater is Raalte een mogelijke locatie voor toekomstige drinkwaterwinning. Om die reden is binnen het gehele gemeentelijke grondgebied sprake van een boringsvrije zone. Bij eventuele bodemingrepen in het kader van toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de daarmee samenhangende randvoorwaarden.

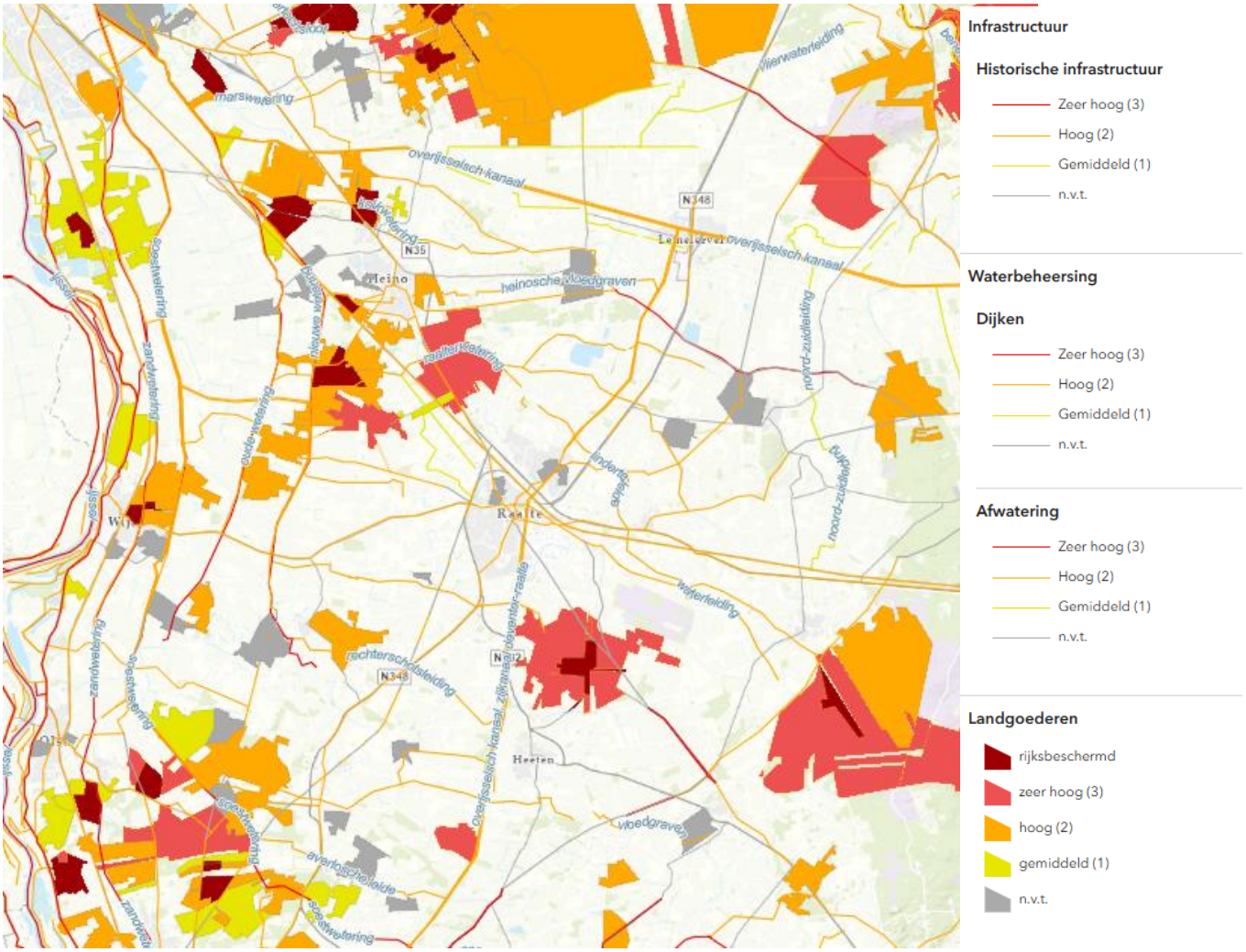
Afhankelijk van het bestaande en/of voormalige grondgebruik kan ter plaatse van de ontwikkelingslocaties sprake zijn van bodemverontreinigingen. Gezien het doel en de opzet van het programma is er geen aanleiding om specifiek bodemonderzoek uit te voeren. In het kader van de benodigde vervolgbesluiten / omgevingsvergunningen zal moeten worden onderzocht of wordt voldaan aan de geldende eisen voor het beoogde gebruik. Wanneer dat niet het geval is, is sanering noodzakelijk.

4.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

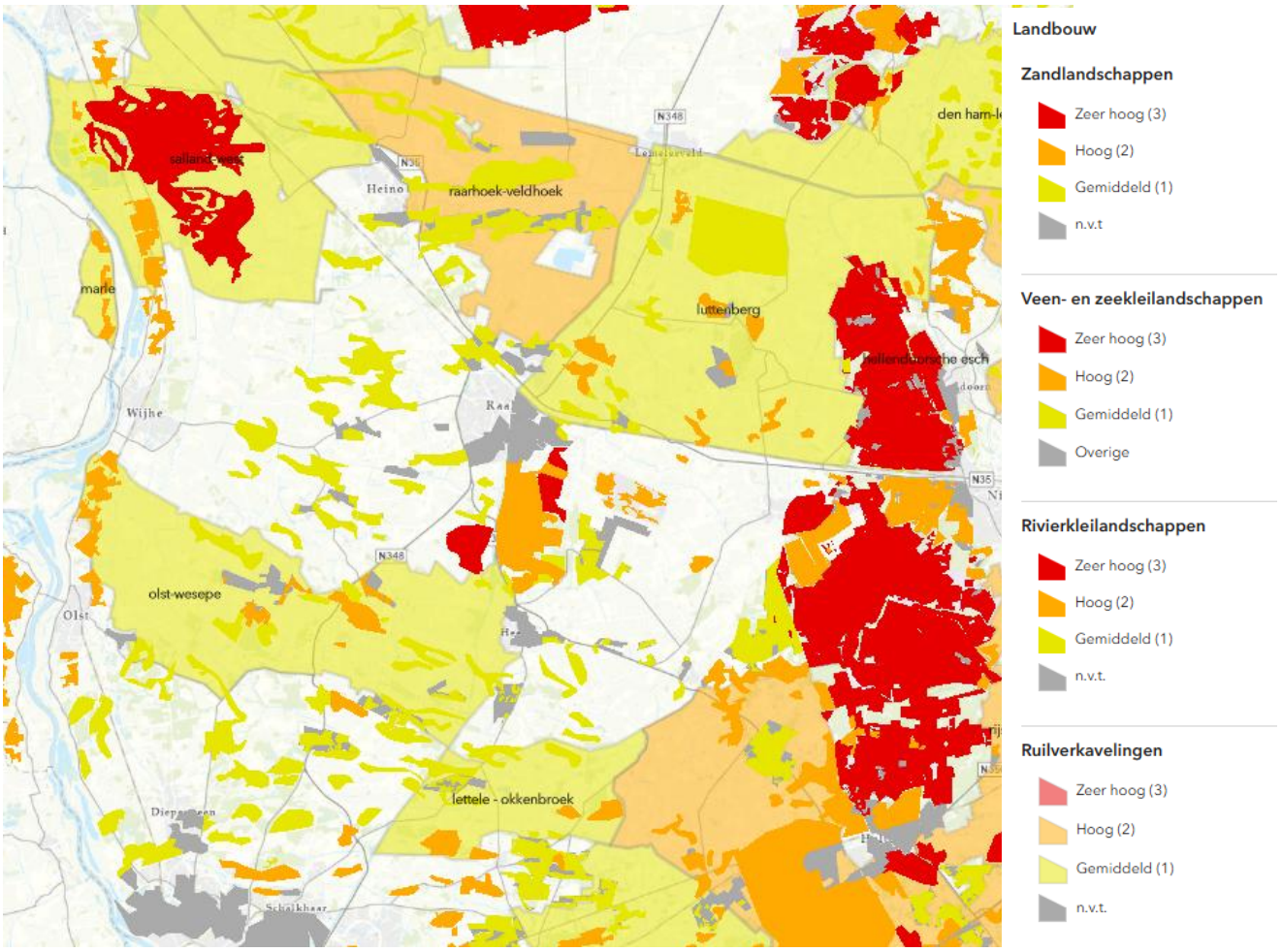
In bijlage 2 is voor de verschillende mogelijke ontwikkelingslocaties binnen Raalte en Heino op hooflijnen ingegaan op de aanwezige waarden. Daarbij is gebruik gemaakt van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (zie uitsnedes figuur 4.7 en figuur 4.8) en de informatie uit de vigerende bestemmingsplannen (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Ook in de verkenning van de kansrijke woningbouwlocaties voor de buurtdorpen zijn de aanwezige landschappelijke waarden betrokken.

Met name ter plaatse van een aantal uitbreidingslocaties aansluitend aan de kernen is sprake van landschappelijke/cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn echter niet zodanig dat de eventuele woningbouw of bedrijventerreinontwikkelingen niet haalbaar zijn. Wel zal bij de uitwerking van de plannen (verkaveling en landschappelijke inpassing) rekening moeten worden gehouden met de eventueel aanwezig waarden. Voor de binnenstedelijk locaties geldt dat geen sprake is van cultuurhistorische waarde of dat (her)ontwikkeling niet zal leiden tot ter plaatse (of in de directe omgeving) aanwezige waarden.

Daarnaast is op verschillende locaties sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Wanneer grondwerkzaamheden binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde plaatsvinden, dan zal een archeologisch onderzoek worden verricht. Mocht uit het onderzoek blijken dat maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze worden genomen. Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ behouden.



Figuur 4.7 Cultuurhistorische waardenkaart: infrastructuur, waterbeheersing, landgoederen (provincie Overijssel)



Figuur 4.8 Cultuurhistorische waardenkaart: landbouw (provincie Overijssel)

4.9 Natuur

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de natuurgebieden met een beschermde status (Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland). De mogelijke ontwikkelingslocaties bevinden zich op ruime afstand van deze gebieden. Gezien de locaties, aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten. Waar het gaat om de negatieve effecten op Natura 2000-gebieden beperken de potentiële gevolgen zich gezien de grote afstand tot een toename van stikstofdepositie. De mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie zijn sterk afhankelijk van concrete programmatische uitgangspunten, de daarmee samenhangende verkeersgeneratie, eventuele bedrijfsemissies en de exacte werkzaamheden tijdens de realisatiefase. Deze beoordeling vraagt om maatwerk dat pas kan worden geleverd op het moment dat er sprake is van een concreet, uitgewerkt project. Op verschillende locaties zijn bestaande emissiebronnen aanwezig die in potentie kunnen worden ingezet als salderingsbron, bijvoorbeeld de bemesting van de agrarische gronden of emissies vanuit bestaande gebouwen. In bijlage 2 is per ontwikkelingslocatie een inschatting gemaakt van de uitvoerbaarheid. Met name bij de ontwikkeling van de bedrijventerreinen (in het bijzonder een oostelijke uitbreiding van De Zegge) is naar verwachting in hoge mate maatwerk nodig om te komen tot een uitvoerbaar project.

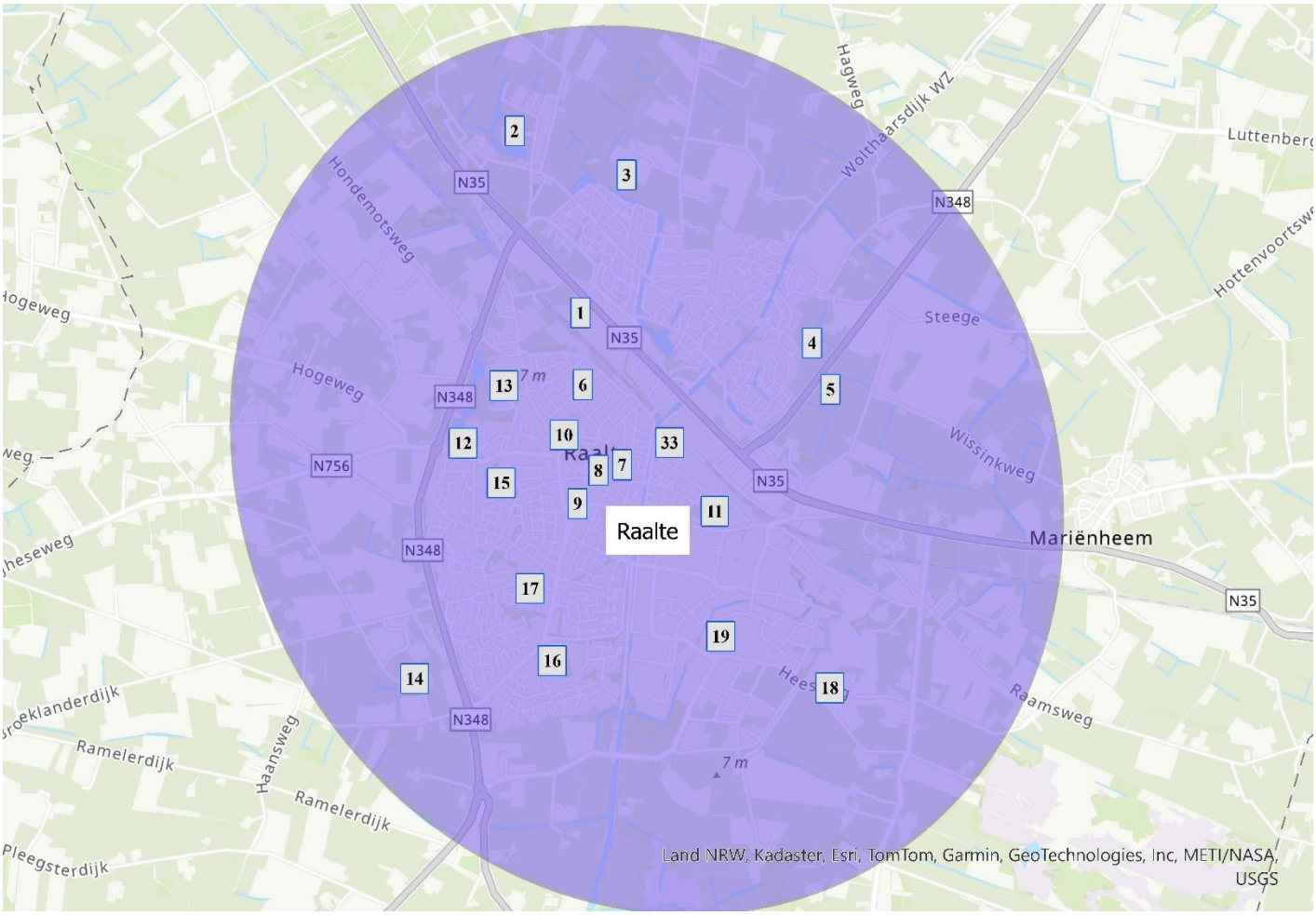
Uitgangspunt voor het programma is dat zodanige voorwaarden worden verbonden aan de toekomstige ontwikkelingen dat per saldo geen sprake zal zijn van een stikstofdepositietoename of dat op andere wijze is verzekerd dat geen sprake is van significante negatieve effecten door de toekomstige ontwikkelingen. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan zal op basis van berekeningen meer gedetailleerd inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de stikstofdepositie.

Ter plaatse van sommige ontwikkelingslocaties of in de directe omgeving daarvan kunnen beschermde soorten aanwezig zijn. De aanwezigheid van beschermde soorten dient in een later stadium met locatiespecifiek onderzoek nader te worden onderzocht. Door in een vroegtijdig stadium zicht te hebben op de mogelijk aanwezige soorten kunnen tijdig mitigerende maatregelen worden getroffen waarmee negatieve effecten worden voorkomen. Er is geen aanleiding om in het kader van het programma onderzoek uit te voeren naar aanwezige beschermde soorten (ook gezien de beperkte houdbaarheid van dergelijke onderzoeken.

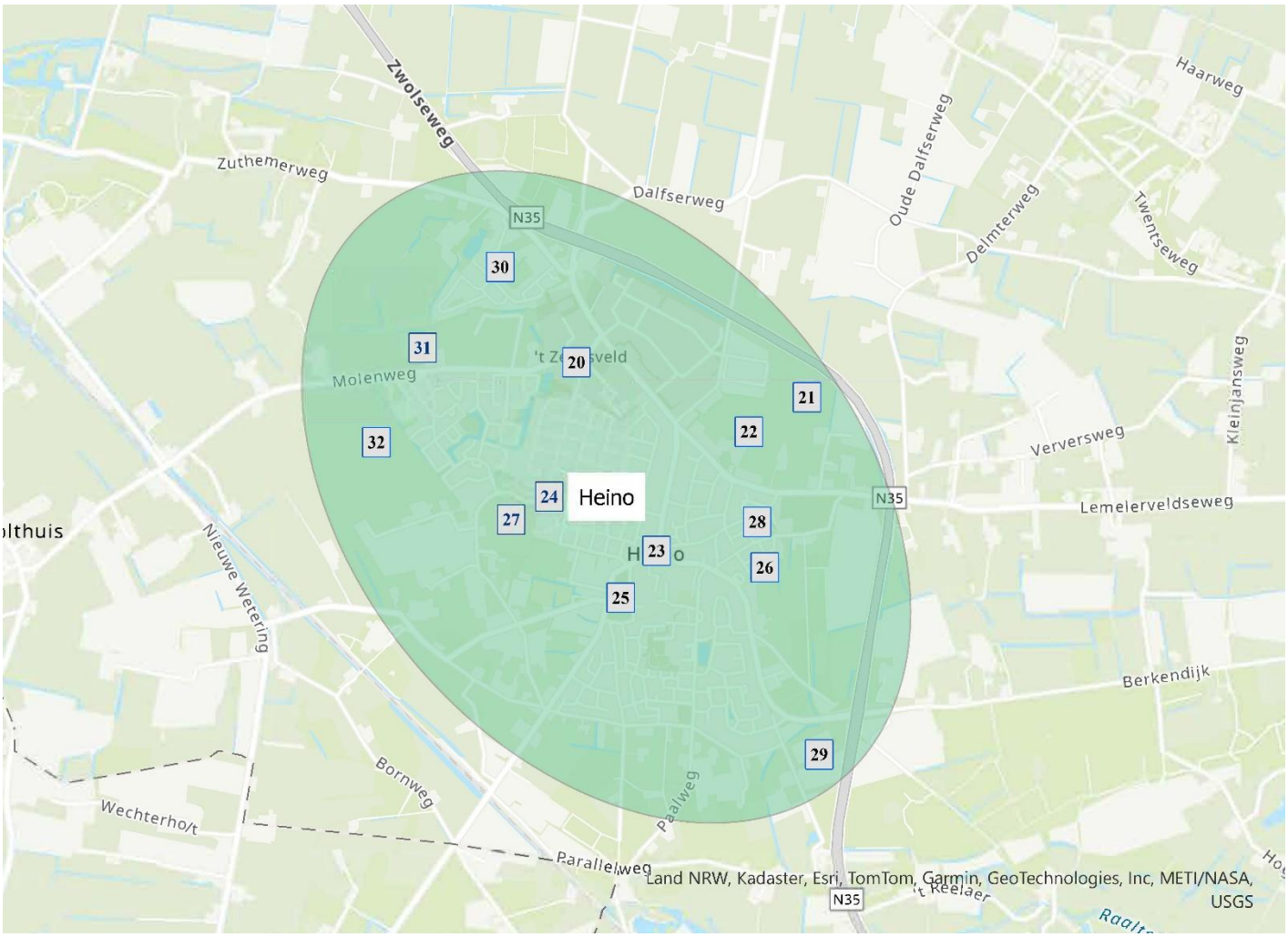
5. CONCLUSIE

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat met de uitgangspunten die in het programma zijn vastgelegd voor toekomstige locaties voor wonen, voorzieningen en werken, belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Om die reden is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet nodig. Daarbij is conform de wettelijke eisen gekeken naar de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen, de locaties en de potentiële effecten. Wel is in de m.e.r.- beoordelingsnotitie een aantal aandachtpunten opgenomen voor de verdere uitwerking van de plannen en de onderzoeksopgave in het kader van de benodigde vervolgbesluiten. Daarbij gaat het in het bijzonder om de mogelijke gevolgen van de gebiedsontwikkelingen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden en de mogelijke mobiliteitseffecten en de eventueel daarmee samenhangende maatregelen. Ook op het vlak van bijvoorbeeld omgevingsveiligheid, geluid, klimaatadaptatie, beschermde flora & fauna, landschap, cultuurhistorie en energie kan sprake zijn van randvoorwaarden of kunnen maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer bij de uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met deze randvoorwaarden en tijdig de benodigde maatregelen worden getroffen, zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. In het kader van de vervolgbesluiten (wijziging of afwijking van het omgevingsplan) zal op projectniveau een meer gedetailleerde m.e.r.-beoordeling nodig zijn op basis van specifiek onderzoek.

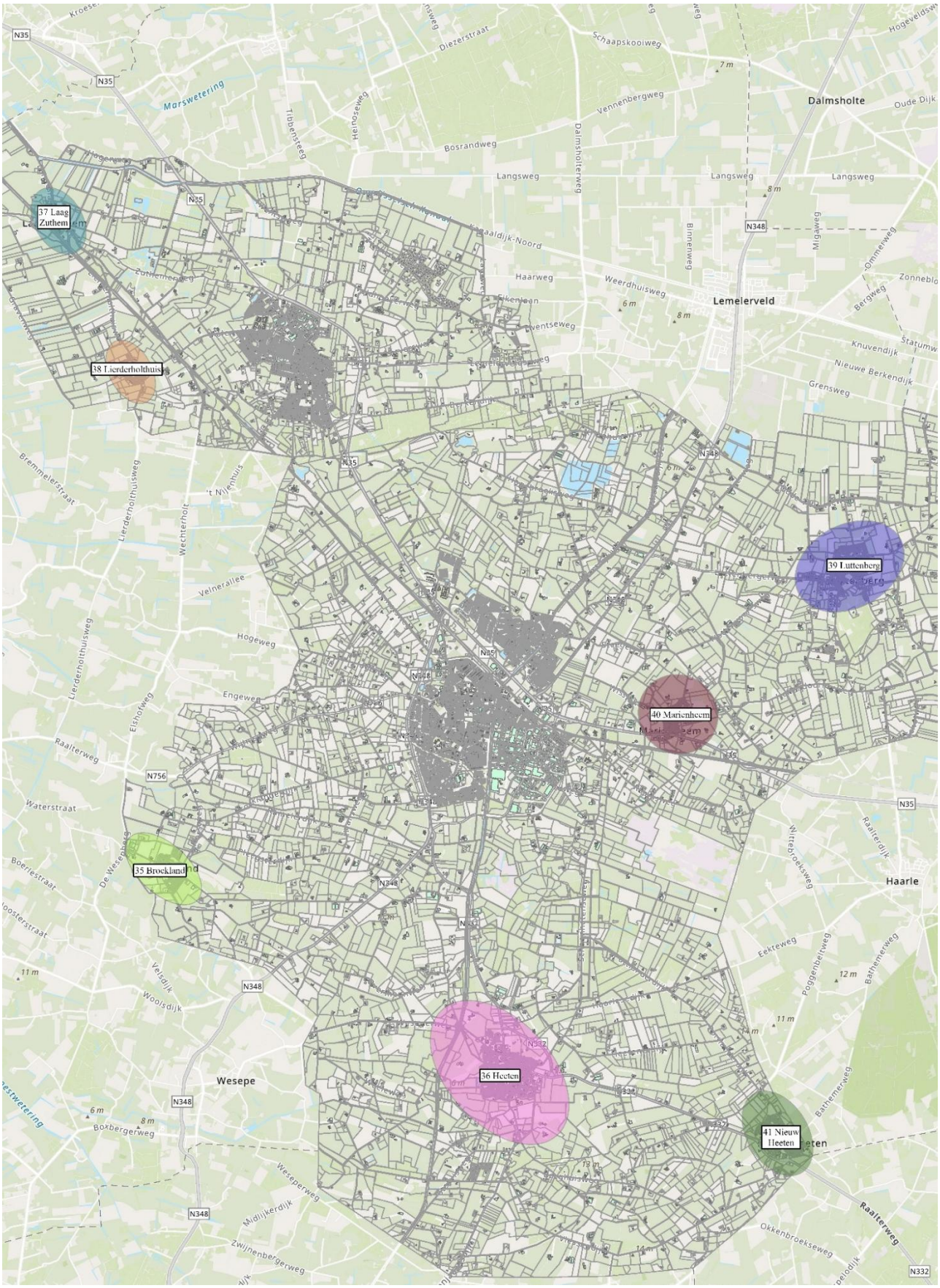
Bijlage 1 Kaarten locaties Raalte, Heino en buurtdorpen



Kaart 1, ontwikkellocaties Raalte



Kaart 2, ontwikkellocaties Heino



Kaart 3 Buurtdorpen

Bijlage 2 Beoordeling haalbaarheid ontwikkelingslocaties

Toelichting op beoordelingskader

	Omgevingsaspecten die niet van invloed zijn op de haalbaarheid en geen of slechts zeer beperkt ruimtelijke/ programmatische beperkingen of maatregelen met zich meebrengen.
	Omgevingsaspecten die niet van invloed zijn op de haalbaarheid, maar waarvoor wel sprake is van ingrijpende maatregelen of omvangrijke ruimtelijke/programmatische beperkingen.
	Omgevingsaspecten waarvoor de haalbaarheid/uitvoerbaarheid afhankelijk is van ontwikkelingen / ingrepen in de omliggende gebieden of waarvoor nader onderzoek nodig is om inzicht te geven in de haalbaarheid en de daarmee samenhangende randvoorwaarden en maatregelen.

Verkeer en mobiliteit (V)
Beoordeling richt zich primair op de capaciteit van het omliggende wegennet. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de input van de gemeentelijke vak-specialist. Wanneer slechts sprake is van beperkte aanpassingen om een locatie goed aan te sluiten op het omliggende wegennet is sprake van een groene beoordeling. Wanneer meer ingrijpende aanpassingen / maatregelen nodig zijn, ook buiten de grenzen van de locatie, wordt dit aspect geel beoordeeld. Dat geldt ook voor situaties waarin de uitwerking en/of fasering van een locatie afhankelijk is van infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving (in het bijzonder de aanpassingen aan de N35 / N348). Wanneer de verkeerssituatie in hoge mate bepalend is voor de ruimtelijke en programmatische keuzes of de fasering/planning van het project is de locatie oranje beoordeeld.

Waar het gaat om parkeren is het uitgangspunt dat binnen de locatie dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer de inschatting is dat de ruimte hiervoor beperkt is en kan leiden tot een beperking van het maximaal te realiseren programma leidt dit tot een gele beoordeling.

Woon- en leefklimaat (Wlk)
Waar het gaat om het woon- en leefklimaat spelen verschillende omgevingsaspecten een rol. De beoordeling richt zich primair op de aspecten geluid (wegen, spoorlijn, bedrijfsmatige activiteiten) en omgevingsveiligheid (risico's transport, leidingen en bedrijfsmatige activiteiten). Voor sommige locaties is ook gekeken naar het aspect geur (beperkingen geurcontouren bestaande veehouderijen, mogelijke nieuwe geurcontouren nieuwe werklocaties). Voor de beoordeling is onder andere gebruik gemaakt van geluidkaarten en risicokaarten die beschikbaar zijn via de Atlas leefomgeving. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van de mogelijke consequenties van de eventueel aanwezige aandachtsgebieden en contouren. Wanneer met beperkte aanpassingen of maatregelen kan worden gekomen tot een inpassing van de nieuwe activiteiten is sprake van een groene beoordeling. Wanneer deze aandachtsgebieden en contouren van kunnen invloed zijn op de verkaveling en ruimtelijk/programmatische keuzes is de locatie geel beoordeeld. Wanneer vraagtekens kunnen worden geplaatst bij de haalbaarheid / uitvoerbaarheid vanwege de milieusituatie of uitgebreid onderzoek nodig is om de haalbaarheid aan te tonen is de locatie oranje beoordeeld.

Het aspect luchtkwaliteit is buiten beschouwing gelaten (overal binnen het studiegebied liggen de concentraties ver onder de wettelijke grenswaarden).

Stikstofdepositie (S)
Bij ieder plan / project is een beoordeling van de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden vereist. Daarbij is zowel de gebruiksfase als realisatiefase van belang. Gezien de huidige stand van zaken rondom het stikstofdossier leidt ieder toename (> 0,00 mol/ha/jaar) in een overbelaste situatie tot knelpunten waar het gaat om de vergunbaarheid / haalbaarheid. Niet alleen de mogelijke gevolgen voor het Natura 2000-gebied Boetelerveld spelen een rol, maar ook binnen Natura 2000-gebieden op grotere afstand kunnen effecten optreden. In sommige gevallen zijn er binnen de ontwikkelingslocaties bestaande bronnen aanwezig die kunnen worden ingezet als interne salderingsbron (interne saldering). Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om bestaande functies met een gasaansluiting of agrarische gronden die worden bemest. Externe saldering (saldering met bronnen op een andere locatie) is ook mogelijk, maar veel provincies (waaronder Overijssel) zijn op dit moment zeer terughoudend met extern salderen. Bij de beoordeling van de locaties is op basis van de aard en omvang van het programma, de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden en de eventuele aanwezigheid van salderingsbronnen een inschatting gemaakt van de uitvoerbaarheid (op basis van expert judgement). Locaties zonder te verwachten onoverkomelijke knelpunten zijn groen aangeduid. Daarbij zal wel (maar dat geldt voor vrijwel alle projecten, kritisch moeten worden gekeken naar de emissies van het in te zetten materieel tijdens de bouwfase). Locaties de gevolgen voor de stikstofdepositie van invloed kunnen zijn op de omvang van het programma of ingrijpende randvoorwaarden met zich mee kunnen brengen, zijn geel aangeduid. Locaties waarvoor nader onderzoek nodig is om de uitvoerbaarheid en de daarmee samenhangende randvoorwaarden in beeld te brengen, zijn oranje aangeduid.

Cultureel erfgoed, landschap en natuur (CLN)
Bijzondere cultuurhistorisch of landschappelijk waarden kunnen leiden tot beperkingen of ingrijpende ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van locaties. Wanneer slechts sprake is van aandachtspunten met een beperkte impact (zoals bijvoorbeeld vereiste landschappelijke inpassingen) is de locatie groen aangeduid. Wanneer cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden in hoge mate bepalend zijn voor de ruimtelijke uitwerking is een locatie geel beoordeeld. Wanneer grote vraagtekens kunnen geplaatst bij de haalbaarheid vanwege de hoge landschappelijke of cultuurhistorische waarde is een locatie oranje beoordeeld. Datzelfde geldt voor de beoordeling van de consequenties van mogelijke natuurwaarden. Bij vrijwel iedere ontwikkeling zal ecologisch onderzoek nodig zijn vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Vaak hoeven aanwezige soorten door het tijdig treffen van mitigerende / compenseren maatregelen geen belemmeringen op te leveren (groen). Er zijn echter ook locaties waar op voorhand duidelijk is (bijvoorbeeld vanuit ervaringen op omliggende locaties) dat ingrijpende maatregelen nodig zijn die van invloed kunnen zijn op de inrichting van het gebied. In dat geval is de locatie geel beoordeeld. Datzelfde geldt voor locatie met een bijzonder status of beschermde natuurgebieden in de directe omgeving. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de input vanuit de gemeentelijke vakspecialisten, de provinciale CHW-kaart en informatie uit de vigerende bestemmingsplannen (tijdelijk omgevingsplan). Een eventueel aanwezige archeologische verwachtingswaarde leidt weliswaar tot een onderzoeksplicht, maar dit zal niet snel leiden tot harde beperkingen of ingrijpende randvoorwaarden. Aan een archeologische verwachtingswaarde zijn daarom in de beoordeling geen consequenties verbonden.

Bodem, water en klimaat (BWK)
Uitgangspunt voor het landelijk beleid is dat bodem en water sturend zijn bij ruimtelijke keuzes. Dat kan van invloed zijn op de randvoorwaarden waaronder ontwikkelingen worden gerealiseerd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient ook nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Dat betekent onder andere dat voldoen dient te worden aan de geldende waterbergingseisen. Ook kan ophoging aan de orde zijn binnen de lager gelegen gebied. Met het oog op klimaatverandering is ook aandacht voor het tegengaan van hittestress vereist. Locaties waar naar verwachting eenvoudig kan worden voorzien in de benodigde waterberging, geen grootschalige ingrepen noodzakelijk zijn of ruimtelijke beperkingen gelden, zijn groen

beoordeeld. Wanneer nadrukkelijk sprake is van een waterhuishoudkundige opgave, veel ophoging nodig is vanwege een lage ligging of bijvoorbeeld specifieke eisen gelden vanwege een aanwezige hoofdwatergang is de locatie geel beoordeeld. Wanneer de ontwikkeling van een locatie als onhaalbaar wordt beschouwd of nader onderzoek nodig is om de haalbaarheid in beeld te brengen is sprake van een oranje beoordeling. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de input vanuit de gemeentelijk vak-specialisten, informatie uit de vigerende bestemmingsplannen (tijdelijk omgevingsplan) en de klimaateffectatlas.

Energie infrastructuur (E)
Op veel plekken is de maximale capaciteit van het elektriciteitsnetwerk benut of bijna benut en treedt netcongestie op, ook in de gemeente Raalte. De energie-infrastructuur kan om die reden mede bepalend zijn voor het tempo waarin nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment leidt dit vooral bij grootverbruikaansluitingen tot vertraging. Daarbij gaat het niet alleen om bedrijven, maar ook bijvoorbeeld appartementencomplexen met liften of collectieve energievoorzieningen vallen in deze categorie. In de beoordeling zijn ontwikkelingslocaties met voornamelijk grondgebonden woningen als groen aangeduid. Dat geldt ook voor te herontwikkelen locaties met bestaande grootverbruiksaansluitingen. Andere woningbouwlocaties waar sprake is van verdichting en mogelijk een hoog aandeel appartementen zijn geel aangeduid. Dat geldt ook voor locaties voor uitbreiding/nieuwvestiging van bedrijfsmatige activiteiten.

5.1 Raalte: beoordeling omgevingsaspecten

Raalte-Noord

nr	locatie	verkeer en mobiliteit (V)	woon- en leef-kli-maat (WLK)	Stikstof-depositie (S)	cultureel erfgoed / landschap / natuur (CLN)	bodem, water en klimaat (BWK)	energie-in-frastruc-tuur (E)	motivering
2	Inbreiding Franciscushof							**V**: geen ingrijpende maatregelen, wel relatie met gewenste fietsverbinding vanuit Raalte Noord naar Raalte Zuid. **WLK**: geen infrastructuur / milieubelastende activiteiten die leiden tot harde ruimtelijke of programmatische beperkingen. Afstand tot N35 is zodanig dat geluidbelasting/risicosituatie niet leidt tot ingrijpende maatrege-len **S**: uitgaande van relatief beperkt aantal woningen en kritisch kijken naar inzet materieel bouwfase uitvoer-baar zonder stikstofdepositietoename. **CLN**: bij de eerdere ontwikkeling van de locatie Franciscushof (ruim 10 jaar geleden) zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en natuur verschillende randvoorwaarden in acht genomen. Inbreiding kan op gespannen voet staan met deze uitgangspunten. **BWK**: geen ingrijpende randvoorwaarden / maatregelen. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
3	Afronding woonwijken Raalte Noord incl. groene wig							**V**: verschillende ontsluitingsopties, beperkte aanpassingen wegennet **WLK**: afstand tot N35 is zodanig dat geluidbelasting/risicosituatie alleen binnen het zuidelijke deel van de groene wig randvoorwaarden met zich meebrengt. Geen bedrijfsmatige activiteiten met relevante milieube-lasting. **S**: salderingmogelijkheden bemesting agrarische gronden. Naar verwachting uitvoerbaar zonder stikstofde-positietoename. **CLN**: beperkingen randvoorwaarden vanwege NNN, grote kans aanwezigheid beschermde soorten, Hoge waardering op provinciale CHW-kaart (ruilverkaveling). **BWK**: nieuwe rioolgemalen noodzakelijk, gebied ligt laag (ophoging nodig), compensatie / extra waterber-ging noodzakelijk. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
4	Tijdelijk wonen oostrand Raalte							**V**: ontsluiting / aantakking op bestaande ontsluitingsstructuur vraagt aandacht. **WLK**: tijdelijk (> 10 jaar) = niet geluidgevoelig. Desondanks wel afweging aanvaardbaarheid akoestische situ-atie noodzakelijk. Zelfde geldt voor de risicosituatie. Gebied lijkt voldoende ruim om enige afstand tot de N348 aan te houden. Geen bedrijfsmatige activiteiten met relevante milieubelasting. **S**:. salderingsmogelijkheden bemesting agrarische gronden. Naar verwachting uitvoerbaar zonder stikstofde-positietoename **CLN**: gemiddelde waardering op provinciale CHW-kaart (ruilverkaveling). Goede landschappelijke inpassing vereist vanwege overgang kern – buitengebied. **BWK**: waarschijnlijk nieuw rioolgemaal noodzakelijk, lage ligging -> ophoging vereist, watercompensatie noodzakelijk. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
5	Wonen en werken oostzijde na ver-legging N348							**V**: ruimtelijke mogelijkheden sterk afhankelijk van uitwerking aansluiting N348-N35. Afhankelijk van omvang programma. Onderzoek varianten, voorbereiding en uitvoering zullen veel tijd kosten. **WLK**: geluidbelasting N35 / N348 zal (voor een eventueel woonprogramma) leiden tot randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied en maatregelen met zich meebrengen. Ook aandacht voor eventuele maatregelen i.v.m. risicosituatie transport gevaarlijke stoffen. Plaatselijk kunnen de geurcontouren van na-bijgelegen intensieve veehouderij aandacht vragen. Verder geen bestaande bedrijfsmatige activiteiten met relevante milieubelasting. **S**:. salderingsmogelijkheden bemesting agrarische gronden. Naar verwachting uitvoerbaar zonder stikstofde-positietoename (uitgaande van beperkt werkprogramma zonder grootschalige emissies). **CLN**: gemiddelde waardering op provinciale CHW-kaart (ruilverkaveling). Goede landschappelijke inpassing vanwege overgang kern – buitengebied.

								BWK: lage ligging -> ophoging vereist. Locatie heeft waterbergende functie, herontwikkeling kan (zal zonder maatregelen) ten koste daarvan gaan. Dit leidt nadrukkelijk tot randvoorwaarden voor de uitwerking van de plannen. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op mogelijkheden voor grootverbruiksaansluitingen.

Raalte Stationsgebied

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
1	Herontwikkeling spoorzone Raalte							**V**: ontsluiting / aantakking omliggende infrastructuur vraagt veel aandacht. Kritisch kijken naar parkeernormering vanwege aanwezigheid station. **WLK**: geluidbelasting N35 en spoor leidt nadrukkelijk tot randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied (van invloed op verkaveling) en zal maatregelen met zich meebrengen. Geluidbelasting overige activiteiten langs de randen van het gebied (bedrijven / sportcomplexen) zal beperkt zijn. Aandacht voor risicosituatie ivm vervoer gevaarlijke stoffen N35. **S**:. beperkte salderingsmogelijkheden. Gevolgen stikstofdepositie kunnen van invloed zijn op maximale programma en/of bouwtempo. **CLN**: deel van het gebied heeft gemiddelde waardering op provinciale CHW-kaart (historisch cultuurlandschap). Escomplexen gaan waarschijnlijk verloren. Deels hoge archeologische verwachtingswaarde. Inventarisatie beschermingswaardige bomen / groenstructuren en te verwachten beschermde soorten. **BWK**: nieuw rioolgemaal noodzakelijk, ophoging vereist, watercompensatie noodzakelijk. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op fasering en doorlooptijd.
6	Inbreiding bestaande woonwijk Blekkerhoek							**V**: geen ingrijpende maatregelen. **WLK**: geluidbronnen (spoor, wegen, bedrijven en klein hoekje geluidzone industrie) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Niet zodanig dat sprake is van ingrijpende beperkingen of maatregelen. Verder gunstig woon- en leefklimaat. **S**:. afhankelijk van omvang programma. Uitgaande van kleinschalige inbreiding, naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen specifieke aandachtspunten. Wel aandacht voor te beschermen bomen, mogelijk aanwezige beschermde soorten **BWK**: geen bijzonderheden. Hittestress vormt wel een aandachtspunt (inbreiding zal al snel ten koste gaan van groen). **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
7	Centrum Raalte deelgebied oost-zijde							**V**: Kerkstraat, Westdorplaan en Varkensmarkt hoog belast. Geen/nauwelijks verkeerstoename mogelijk (geen ruimte om capaciteit te vergroten). **WLK**: geluidbronnen (wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. In de meest gevallen niet zodanig dat sprake is van ingrijpende beperkingen of maatregelen. Dat geldt niet voor eventuele woningbouw in de directe omgeving van Booijink Veevoeders (geur / geluid). **S**: Afhankelijk van omvang programma. Wellicht salderingsmogelijkheden. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

8	Centrum Raalte deelgebied winkelhart							**V**: Kerkstraat, Westdorplaan en Varkensmarkt hoog belast. Geen/nauwelijks verkeerstoename mogelijk (geen ruimte om capaciteit te vergroten). **WLK**: geluidbronnen (wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Niet zodanig dat sprake is van ingrijpende beperkingen of maatregelen. Verder gunstig woon- en leefklimaat. **S**: Afhankelijk van omvang programma. Wellicht salderingsmogelijkheden. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
9	Centrum Raalte deelgebied Domineeskamp							**V**: Kerkstraat, Westdorplaan en Varkensmarkt hoog belast. Geen/nauwelijks verkeerstoename mogelijk (geen ruimte om capaciteit te vergroten). **WLK**: geluidbronnen (wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Niet zodanig dat sprake is van ingrijpende beperkingen of maatregelen. Verder gunstig woon- en leefklimaat. **S**: Afhankelijk van omvang programma. Wellicht salderingsmogelijkheden. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
10	Herontwikkeling locatie gemeentehuis Raalte							**V**: geen specifieke aandachtspunten (er van uitgaande dat herontwikkeling niet leidt tot relevante verkeerstoename op Kerkstraat, Westdorplaan of Varkensmarkt). **WLK**: geluidbronnen (wegen, school) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Niet zodanig dat sprake is van ingrijpende beperkingen of maatregelen. Verder gunstig woon- en leefklimaat. **S**: Salderingsmogelijkheden. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
11	Weilandjes achter Enkstraat / Almelosestraat							**V**: geen specifieke aandachtspunten **WLK**: geluidbronnen (zone industrielawaai, autogarage) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Kan leiden tot ruimtelijke randvoorwaarden. Verder geen aandachtspunten. **S**: Wellicht salderingsmogelijkheden (bemesting grasland). Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
33	Douma locatie							

Raalte Drostenkamp

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
12	Herontwikkeling / transformatie bestaande kantoorlocaties / vast-goed zuidzijde Drostenkamp							**V**: Afhankelijk van programma / verkeersgeneratie maatregelen aansluiting Burgemeester Kerssemaker-straat noodzakelijk. **WLK**: geluidbronnen (met name N348 en Burgem. Kerssemakerstraat) zijn van invloed zijn op akoestische situatie. Kan leiden tot ruimtelijke randvoorwaarden. Transport gevaarlijke stoffen N348 vormt aandachts-punt (maar geen grote beperkingen). **S**: Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. Aandacht voor behoud groen/com-pensatie. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
13	Door ontwikkelen campus Drosten-kamp							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: geluidbronnen (met name N348) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie. Kan leiden tot ruimtelijke randvoorwaarden. Eventuele combinatie met huidige onderwijsvoorziening vraagt aandacht. Verder geen aandachtspunten. **S**: Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. Aandacht voor behoud groen/com-pensatie. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Raalte West

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
14	Kansen voor innovatieve en/of re-gionale werklocaties							**V**: afhankelijk van programma / verkeersgeneratie maatregelen nodig. **WLK**: voldoende mogelijkheden om afstand aan te houden tot woningen in de omgeving. Geen beperkingen. **S**: salderingsmogelijkheden agrarische gronden. Uitgaande van beperkte bedrijfsemissies, naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: leidt tot aantasting van essencomplex. . **BWK**: ruimte voor waterberging, rekening houden met hemelwaterbergingseisen. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op mogelijkheden voor grootverbruiksaansluitingen.

Raalte Woonbuurten

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
15	Herontwikkeling VV Raalte							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: gunstig gelegen, beperkte geluidbelasting wegverkeer, geen beperkingen. **S**: beperkte salderingsmogelijkheden. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen specifieke aandachtspunten. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht..

16	Herontwikkeling cluster bedrijvigheid en detailhandel							**V**: Afhankelijk van programma / verkeersgeneratie lokaal maatregelen nodig. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Uitgangspunt is dat bestaande bedrijven worden uitgeplaatst. Verder geen aandachtspunten. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen specifieke aandachtspunten. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
17	Inbreiding bestaande wijken Raalte Zuid							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen specifieke aandachtspunten. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. Hittestress vormt wel een aandachtspunt (inbreiding zal al snel ten koste gaan van groen). **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Raalte Oost

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
18	Uitleg bedrijventerrein De Zegge naar oostzijde							**V**: op logische manier aan te takken op bestaande ontsluitingsstructuur, mogelijk op punten wel een (verdere) verslechtering van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Kan vragen om maatregelen. **WLK**: geluidruimte bedrijven zal moeten worden afgestemd op de (beperkt aanwezige) woningen in de omgeving. Ook op het vlak van omgevingsveiligheid en geur dient rekening te worden gehouden met randvoorwaarden. **S**: omdat sprake is een combinatie van bedrijfsemissies en emissies door verkeer op relatief korte afstand van het Boetelerveld is gedetailleerd onderzoek nodig om de haalbaarheid van en de randvoorwaarden voor de herontwikkeling in beeld te brengen. Daarbij zal (rekening houdend met de juridische mogelijkheden en onmogelijkheden) naar verwachting moeten worden gesaldeerd met de emissies door de bestaande bemesting van de aanwezige agrarische gronden en mogelijk ook de aanwezige veehouderijen. In dat kader is ook een passende beoordeling vereist. **CLN**: externe werking NNN, groot essencomplex, Hoge / zeer hoge waardering op provinciale CHW-kaart. **BWK**: bij uitwerking van de plannen rekening houden met aanwezige watergangen, extra verharding, compensatie. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op mogelijkheden voor grootverbruiksaansluitingen.
19	Verdichten bestaande bedrijven-terrein Raalte							**V**: op logische manier aan te takken op bestaande ontsluitingsstructuur, mogelijk op punten wel een (verdere) verslechtering van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Kan vragen om maatregelen. **WLK**: geluidruimte bedrijven zal moeten worden afgestemd op de omliggende woningen(relatie zonebeheer). Ook op het vlak van omgevingsveiligheid en geur dient rekening te worden gehouden met randvoorwaarden. **S**: verdichting / herontwikkeling biedt ruimte voor verduurzaming (en in sommige gevallen interne saldering). Grote verkeerstoenames beperken. Maatwerk nodig. **CLN**: geen bijzonderheden **BWK**: verdichting leidt tot (nog) minder groen, hittestress, weinig ruimte watercompensatie. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op mogelijkheden voor grootverbruiksaansluitingen.

5.2 Heino: beoordeling omgevingsaspecten

Heino Noord-Oost

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
20	Herontwikkeling bestaand bedrij-venterrein ‘t Zeegsveld							**V**: huidige ontsluiting niet optimaal en fysieke ruimte voor optimalisatie beperkt. **WLK**: de milieuruimte van bedrijven (geluid, geur, gevaar) zal moeten worden afgestemd op de beoogde mix van wonen en werken. **S**: herontwikkeling biedt ruimte voor verduurzaming (en in sommige gevallen interne saldering). Grote verkeerstoe-names beperken. Maatwerk nodig. **CLN**: geen bijzonderheden, natuurinclusief ontwikkelen gewenst. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. Hittestress vormt een aandachtspunt (in-breiding zal al snel ten koste gaan van groen). **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
21	Verdere uitleg bedrijventerrein Blankenfoort							**V**: afstemming met aanpassingen N35 en de aansluiting daarop vraagt nadrukkelijk aandacht. Keuzes N35 zijn van invloed op ontsluitingsmogelijkheden nieuw bedrijventerrein. **WLK**: geluidruimte bedrijven zal moeten worden afgestemd op omliggende woningen (waaronder toekomstige wo-ningen locatie 20). Ook op het vlak van omgevingsveiligheid en geur dient rekening te worden gehouden met rand-voorwaarden. **S**: mogelijkheden saldering agrarische gronden. Er zullen grenzen moeten worden gesteld aan bedrijfsemissies. Ex-tra verkeer bij voorkeur via korte routes afwikkelen naar N35. Maatwerk nodig. **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. Wel landschappelijk inpassing noodzakelijk (dorpsrand / zicht vanaf N35). **BWK**: geen aansluiting op bestaande vuilwatersysteem mogelijk, rekening houdend met hemelwaterbergingseisen. **E**: netcongestie kan van invloed zijn op mogelijkheden voor grootverbruiksaansluitingen.
22	Herontwikkeling locatie ‘Braakman’							**V**: beperkte aanpassingen **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoesti-sche situatie en leiden tot beperkingen of maatregelen. **S**: mogelijkheden saldering agrarische gronden. Naar verwachting uitvoerbaar (mits kritisch kijken naar bouwfase). **CLN**: escomplex (gemiddelde beoordeling op provinciale CHW-kaart). **BWK**: nieuw rioolgemaal, rekening houden met randvoorwaarden / geldende eisen, geen verdere beperkingen. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Heino Dorpskern

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
23	Diverse centrumlocaties heront-wikkelen							**V**: Ruimte extra parkeerplaatsen beperkt, kan leiden tot beperkingen. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoesti-sche situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

24	Herontwikkelen locatie Gouden Emmer							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **BWK**: geen aandachtspunten met (mogelijk) ingrijpende consequenties. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
25	Herontwikkeling Kerkweide Heino							**V**: ruimte extra parkeerplaatsen beperkt, kan leiden tot beperkingen. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten, sportpark) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: schaalbepalend multifunctioneel groenelement (groenstructuurplan). **BWK**: Geen specifieke aandachtspunten. Herontwikkeling leidt wel tot afname groen (risico toename hittestress in omgeving).. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
28	Herontwikkeling Welkooplocatie Heino							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: Mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: geen specifieke aandachtspunten. **BWK**: geen ingrijpende eisen / aandachtspunten. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Heino Zuid-Oost

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
26	Herontwikkeling ijsbaanlocatie Heino							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: akoestisch gunstig, mogelijk gebruik gewasbeschermingsmiddelen op omliggende percelen vormt mogelijk aandachtspunt. **S**: Gezien schaal / omvang naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: in het biodiversiteitsbeleidsplan is het perceel aangeduid als natuurparel. **BWK**: veel ophoging nodig, compensatie i.v.m. toename verharding. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
29	Locatie Fakkert/Kamphof (in afwachting van opwaardering N35)							**V**: te verwachten opwaardering van de N35 en daarmee samenhangende aanpassingen (en ruimtebeslag_ zullen een grote impact hebben op ontwikkelingsmogelijkheden. **WLK**: omliggende wegen, in bijzonder N35, zal van invloed zijn op akoestische situatie en leiden tot ruimtelijke randvoorwaarden en/of maatregelen. Risicosituatie N35 vormt aandachtspunt. Geldt ook voor mogelijk gebruik gewasbeschermingsmiddelen op omliggende percelen. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: bijzondere landschapswaarden (bestemming tijdelijk omgevingsplan), aandacht nodig voor mogelijke gevolgen nabijgelegen NNN. **BWK**: diverse aandachtspunten / eisen maar bij lage woningdichtheid voldoende mogelijkheden om daar rekening mee te houden / invulling aan te geven. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Heino Zuid-West

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
27	Herontwikkeling es Brinkweg Heino							**V**: geen specifieke aandachtspunten. **WLK**: geluidbronnen (omliggende wegen, bedrijfsmatige activiteiten waaronder zwembad) kunnen plaatselijk van invloed zijn op akoestische situatie, maar niet zodanig dat sprake is van grote ruimtelijke beperkingen of ingrijpende maatregelen. Verder geen aandachtspunten. **S**: mogelijk saldering. Naar verwachting geen knelpunten (mits kritisch wordt gekeken naar bouwfase). **CLN**: in het groenstructuurplan is de noordelijke helft aangewezen als schaalbepalend multifunctioneel groenelement in eigendom van derden en daarmee beleidsmatig beschermd als onderdeel van de groenhoofdstructuur. Cultuurhistorische waarde 'open es' kan leiden tot randvoorwaarden. **BWK**: diverse aandachtspunten / eisen maar bij lage woningdichtheid voldoende mogelijkheden om daar rekening mee te houden / invulling aan te geven. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Heino Noord-West

nr	locatie	verkeer en mobiliteit	woon- en leef-kli-maat	Stikstof-depositie	cultureel erfgoed / landschap / natuur	bodem, water en klimaat	energie-in-frastruc-tuur	motivering
30	Transformatie naar permanente bewoning recreatiepark Landgoed Old Heino							**V**: geen ingrijpende maatregelen **WLK**: noordoostelijk deel locatie relevante geluidbelasting N35 (> standaardwaarde Blk) / aandachtsgebieden transport gevaarlijke stoffen / spuitzones agrarische gronden langs de randen van het recreatiepark. **S**: gezien locatie, aard en omvang naar verwachting geen depositietoename. **CLN**: landschappelijke waarde zone langs Zwolseweg. Uitgaande van transformatie van bestaande vakantiewoningen, geen belemmeringen. Bij herinrichting terrein kansen om natuurwaarde te vergroten. **BW**: Bij transformatie van bestaande vakantiewoningen, geen belemmeringen. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
31	Verdere uitleg woongebied Molenwijk							**V**: aanpassing Molenweg noodzakelijk. **WLK**: akoestisch gunstig / risicosituatie gunstig / spuitzones agrarische gronden vormen aandachtspunt. **S**: gezien locatie, aard en omvang naar verwachting geen depositietoename. Of groen **CLN**: Es direct ten noord van locatie (beschermen/versterken, op provinciale kaart hoge waardering (ruilverkavelingen), steenuil territoria/leefgebieden (en mogelijk ook andere beschermde soorten), locatie heeft functie als ecologische verbinding tussen omliggende gebieden. Aandacht voor landschappelijke inpassing (overgang buitengebied / kern). **BW**: Waterhuishoudkundige opgave (ook i.r.t. omliggende gebieden). **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.
32	Verdere uitleg bestaand woongebied Kiezebos incl. locatie Hegeman							**V**: aanpassing Molenweg noodzakelijk. **WLK**: akoestisch gunstig / risicosituatie gunstig / spuitzones agrarische gronden vormen aandachtspunt / omliggende veehouderijen leiden niet tot relevante beperkingen. **S**: gezien locatie, aard en omvang naar verwachting geen depositietoename. **CLN**: op provinciale kaart hoge waardering (verdedigingslinies), steenuil territoria/leefgebieden (en mogelijk ook andere beschermde soorten. Aandacht voor landschappelijke inpassing (overgang buitengebied / kern). **BW**: veel ophoging nodig. Grote locatie, voldoende mogelijkheden om invulling te geven aan opgaves/eisen. **E**: geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.