

Tam-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3

Inhoudsopgave

Motivering		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Omgevingsplan Raalte	4
1.4	De bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plangebied	8
2.1	Historische ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke situatie	8
2.3	Functionele structuur	8
2.4	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
4.1	Gezondheid	23
4.2	Bodem	23
4.3	Water	24
4.4	Archeologie	27
4.5	Cultuurhistorie	28
4.6	Ecologie	28
4.7	Geluid	31
4.8	Trillingen	32
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Geur	35
4.11	Activiteiten en milieuzonering	38
4.12	Omgevingsveiligheid	39
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 I Inleiding

I.1 Aanleiding

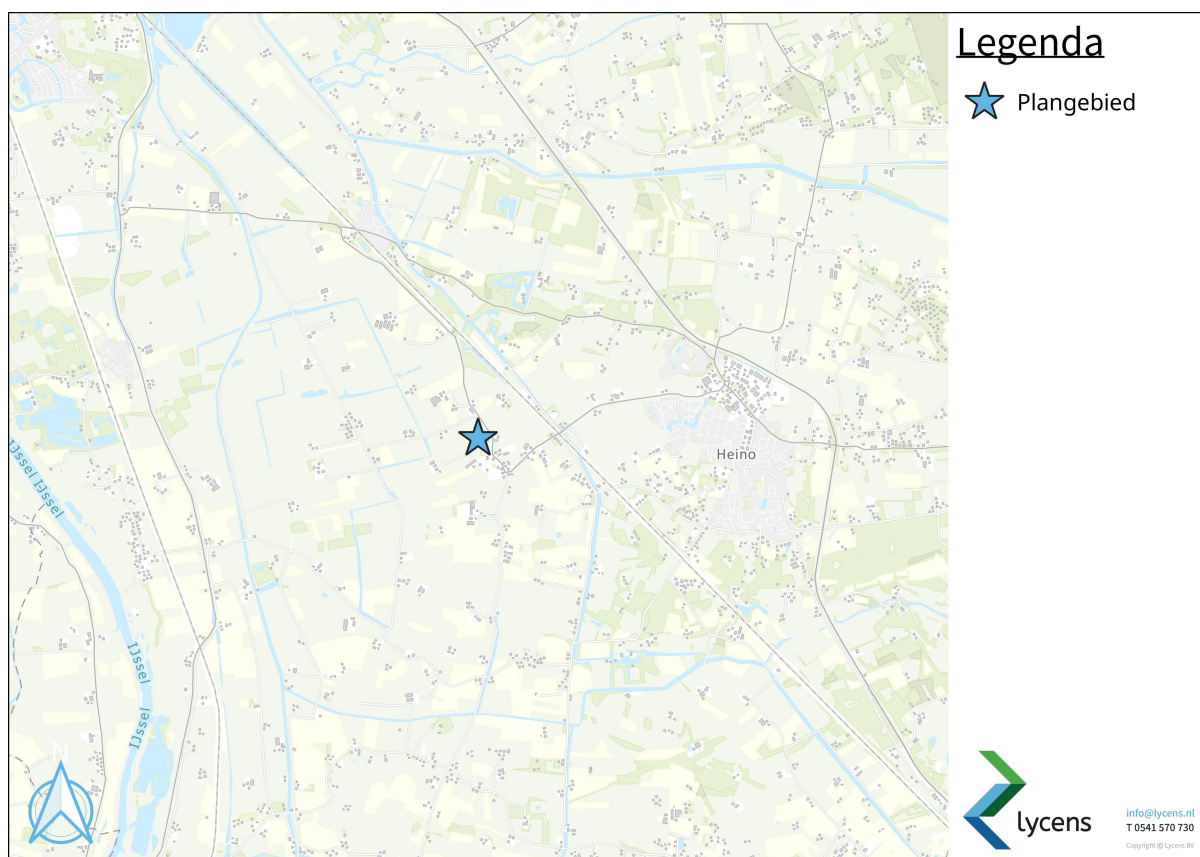
In het dorp Lierderholthuis bestaat een concrete behoefte aan woningen. De gemeente is voornemens om, op een perceel bestaand uit grasland tussen Molenerven en Lierderbroek, de realisatie en het gebruik van 20 woningen planologisch mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling wordt middels de stedenbouwkundige opzet en aanleg van groen ingepast in het bestaande straatbeeld. De invulling van het plangebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en komt onder andere voort uit verschillende participatiemomenten met omwonenden en andere belanghebbenden.

Het voornemen past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan. Het is tevens niet mogelijk om de nieuwbouwwijk mogelijk te maken met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, omdat het stedenbouwkundig plan ervan uitgaat dat er rijwoningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt niet aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan, omdat conform de wijzigingsbevoegdheid alleen vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen zijn toegestaan.

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.

I.2 Ligging plangebied

De kern Lierderholthuis ligt ten westen van Heino. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Lierderholthuis. Het plangebied ligt tussen Molenerven en Lierderbroek en staat kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie G, en een deel van perceelnummer 1433. Figuur 1.1 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Lierderholthuis. 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 Lierderholthuis



Figuur 1.2: Ligging plangebied ten opzichte van directe omgeving

1.3 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.

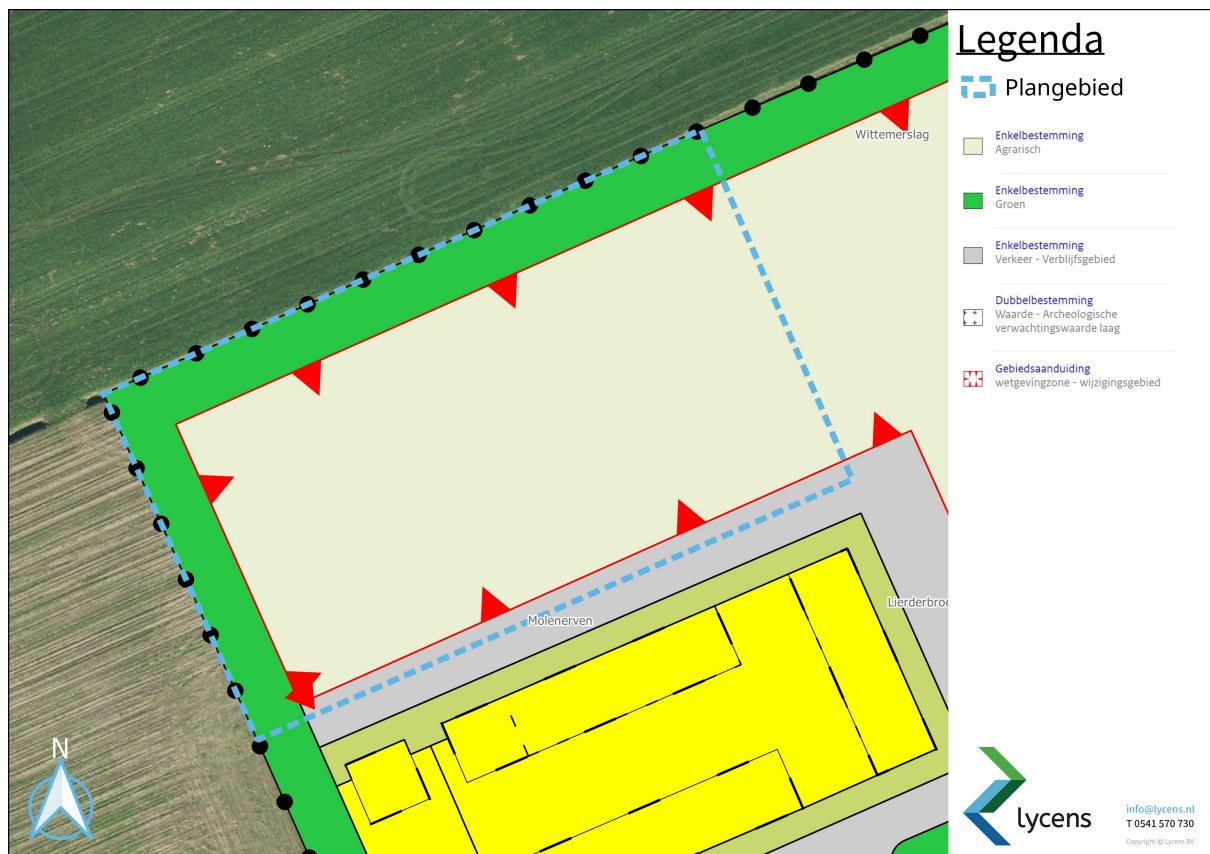
Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het "Omgevingsplan gemeente Raalte". Ter plaatse van het plangebied gelden in het omgevingsplan de volgende bestemmingsplannen, welke van rechtswege onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan 'Lierderholthuis';
- 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.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Lierderholthuis'

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplan 'Lierderholthuis' welke op 29 september 2016 door de gemeenteraad van Raalte is vastgesteld. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij de bestemmingsplannen opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lierderholthuis' ter plaatse van het plangebied

In deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'Agrarisch';
- enkelbestemming 'Groen';
- enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag';
- dubbelbestemming 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied'.

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 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en daaraan ondergeschikte voorzieningen.

Strijdigheid

De buitenrand aan de westzijde en noordzijde kent een groenfunctie. Hierbinnen is in het stedenbouwkundig plan enkel groen geschetst, waardoor het planvoornemen niet strijdig is met de groenfunctie.

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 zijn de toegangsweg, een aantal parkeerplaatsen en groen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ingetekend. 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.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'

Over de agrarische functie in het plangebied ligt eveneens een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Deze gebiedsaanduiding duidt een wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de functies 'Wonen - I', 'Tuin' en/of 'Verkeer- en verblijfsgebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mogen ten hoogste 30 woningen worden gebouwd in de categorie vrijstaand en/of twee-aaneen;
- b. hierbij is het bepaalde in artikelen 13 Wonen - I, 10 Tuin en 11 Verkeer - Verblijfsgebied van overeenkomstige toepassing;
- c. de wijziging kan alleen plaatsvinden, nadat is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem, waardoor de nieuwe woonbebouwing niet uitvoerbaar zou zijn;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de verkeersveiligheid.

Strijdigheid

In het plangebied worden 20 woningen gerealiseerd. Dit is strijdig met het huidige planologische regime. Daarnaast is het niet mogelijk om de nieuwbouwwijk mogelijk te maken middels de wijzigingsbevoegdheid, omdat het stedenbouwkundig plan ervan uitgaat dat er ook een rijtje woningen komt. Hiermee wordt niet voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid, omdat onder sub a staat dat alleen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan. Tevens kan niet aan de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan omdat in fase 2 17 woningen zijn gerealiseerd. Samen met de 20 woningen voor fase 3 komt het totaal woningen uit op 37. Hiermee kan niet worden voldaan aan de voorwaarden dat er maximaal 30 woningen gerealiseerd worden.

1.3.2 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.

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.

I.3.3 Strijdigheid

Het initiatief is strijdig met de enkelbestemming 'Agrarisch'. 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'.

I.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Tam-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Motivering;
- Bijlagen bij de motivering;
- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0177.TAM20240006-ON01);
- Regels.

I.5 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 Beschrijving van het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling

Lierderholthuis is een dorp in de gemeente Raalte en telt ongeveer 460 inwoners verdeeld over de kern en het buitengebied. Het dorp is één van de kleinste kernen van de gemeente. De kerk in Lierderholthuis heeft een belangrijke rol gespeeld in het ontstaan als dorp. Lierderholthuis is waarschijnlijk vernoemd naar een 'spieker' (huis) gebouwd op een stuk land (holt) in de polder Lierderbroek. De naam Lierderbroek komt van het droogmaken (lyrden) van een laag drassig land (broek). Op onderstaande figuur is een vogelvluhtaanzicht van het plangebied weergegeven. Het plangebied is het akkerland linksboven waarop geen bebouwing aanwezig is.



Figuur 2.1: Vogelvluhtaanzicht plangebied

2.2 Ruimtelijke situatie

Lierderholthuis ligt in noordwestelijke richting ongeveer op tien kilometer afstand van Raalte. Voorts ligt het ingeklemd tussen de IJssel ter linkerzijde en de spoorlijn Zwolle - Almelo ter rechterzijde. Aan de overzijde van de spoorweg bevindt zich de plaats Heino. De ruimtelijke situatie in het plangebied bestaat volledig uit akkerland. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied grenzen de wegen Molenerven en Lierderbroek. Daartussen bevinden zich wat groenstroken.

2.3 Functionele structuur

In de jaren 1970 en 1990 werden er nieuwbouwwoningen gebouwd, wat bijdroeg aan de groei van het dorp. In 2016 werd een vervangende basisschool gebouwd. Verder zijn in het dorp voorzieningen als de kerk, een café, sportfaciliteiten en een dorps huis aanwezig.

2.4 Planbeschrijving

De eerdere uitbreidingen van Lierderholthuis zijn een aantal jaar geleden gerealiseerd. Voorliggend plan wordt geschreven om uitbreiding fase 3 van Lierderholthuis mogelijk te maken. In totaal worden 20 woningen gerealiseerd in verschillende woningtypologieën. 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 behoefteonderzoek op basis van een enquête specifiek uitgezet in de kern Lierderholthuis. De belangrijkste uitkomst hiervan was dat relatief veel jongere mensen op zoek zijn naar een eerste woning, dus starters op de woningmarkt. Ook is een groot deel op zoek naar een twee onder een-kap of vrijstaande woning.

Het woningbouwprogramma bestaat uit:

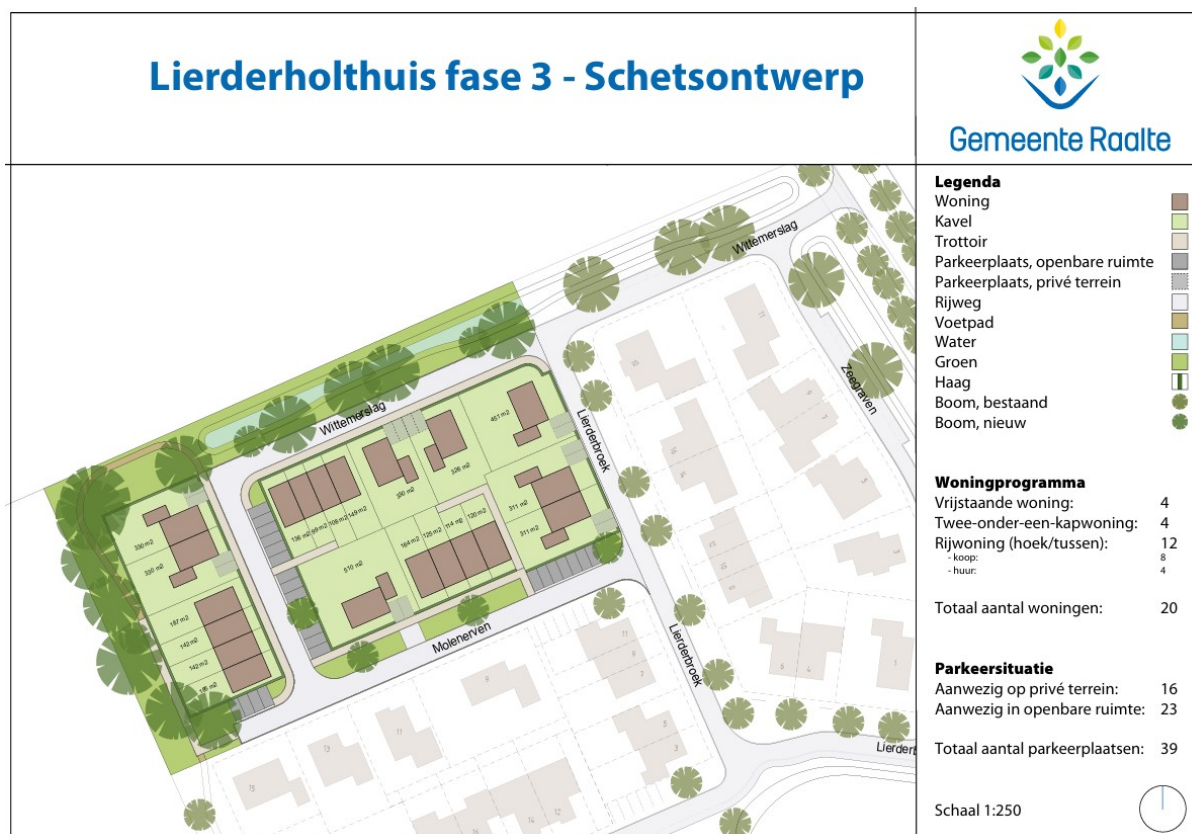
- 4 vrijstaande woningen (koop);
- 4 twee-onder-een-kapwoningen (koop);
- 12 rijwoningen (waarvan 4 sociale huurwoningen en 8 betaalbare koop).

Er zijn in fase 3 zijn 4 sociale huurwoningen opgenomen (20%), 8 rijwoningen in de categorie betaalbare koop (40%), en 8 woningen in het hoogste segment (40%). 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 aantal woningen en de verdeling over de segmenten is in afstemming met Plaatselijk Belang Lierderholthuis tot stand gekomen.

De 2 rijen betaalbare koopwoningen verschillen van elkaar in breedte van de woningen. Bij realisatie van de woningen resulteert dit ook in verschillen in VON-prijs. In het dure segment woningen is gekozen voor een gelijk aantal twee onder een-kap en vrijstaande woningen. Dit geeft een mix van woningtypen geschikt voor een mix aan doelgroepen (starters, senioren en doorstromers).

In afstemming met Salland Wonen is overeengekomen dat er 4 sociale huurwoningen (20%) in het plan worden opgenomen. Hiervan geeft Salland Wonen aan dat dit voldoende is en dit sluit ook aan bij de resultaten vanuit het woningbehoefte onderzoek. De aantallen en het type woning sluiten aan bij het programma Wonen, waarbij rekening is gehouden met de resultaten vanuit het woningbehoefteonderzoek.

In totaal worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. Rondom de woningen wordt een straat aangelegd, die vanaf Lierderbroek, bovenlangs de woningen naar Molenerven loopt. Ook worden wadi's aangelegd ten noorden van de woningen om te voldoen aan de waterbergingseis. Bovendien wordt op diverse plekken groen toegevoegd in het plan. In figuur 2.1 is een schetsontwerp weergegeven.



Figuur 2.1: Schetsontwerp

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 grotendeels braakliggend perceel, ten behoeve van een woonfunctie. Het plangebied is gelegen direct aangrenzend aan 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 behoeven 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). 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 het waterhuishoudkundig plan dat is toegevoegd als Bijlage 5.

- 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 betreft de luchtkwaliteit geldt dat het toevoegen van 20 wooneenheden niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van één wooneenheid en omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie zorgt daarnaast niet voor geuremissie. In eerste instantie kan niet worden voldaan aan de grenswaarde van. Echter, kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan volgens het geuronderzoek dat is bijgevoegd als Bijlage II Beoordeling geurhinder. In de regels behorend bij dit plan is in artikel 9.5.3 Hogere grenswaarde geurbelasting geregeld dat een hogere grenswaarde voor geur wordt toegestaan. Vergeleken met de huidige situatie, waarbij het perceel een agrarische bestemming kent, vervallen juist de planologische mogelijkheden om op deze locatie dergelijke activiteiten te ontplooiën. 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 Lierderholthuis 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 behoeven 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. De huidige visie en verordening zijn vastgesteld op 12 april 2017.

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Op 8 november 2023 zijn de 'Actualisatie Omgevingsvisie 2023' en 'Actualisatie Omgevingsverordening 2023' vastgesteld.

Het plan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vanaf 2017 (beiden 8 november 2023).

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 gezien 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), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones 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.

Gebiedskkenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) 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 gezien 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 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) 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. Lierderholthuis is geen onderdeel van een stedelijk netwerk. Er wordt niet voorzien in bovenregionale behoefte.
4. Lierderholthuis betreft geen streekcentrum. Er wordt niet voorzien in regionale behoefte.
5. De ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte van Lierderholthuis 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 verhardten leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:
 - (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.
3. Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

Toets Artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Onderhavig plan voorziet in het toestaan van de realisatie van woningen en het in gebruik nemen hiervan. De gronden waarop de realisatie van de woningen, en dus een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten, 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 herstructurering 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)

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

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

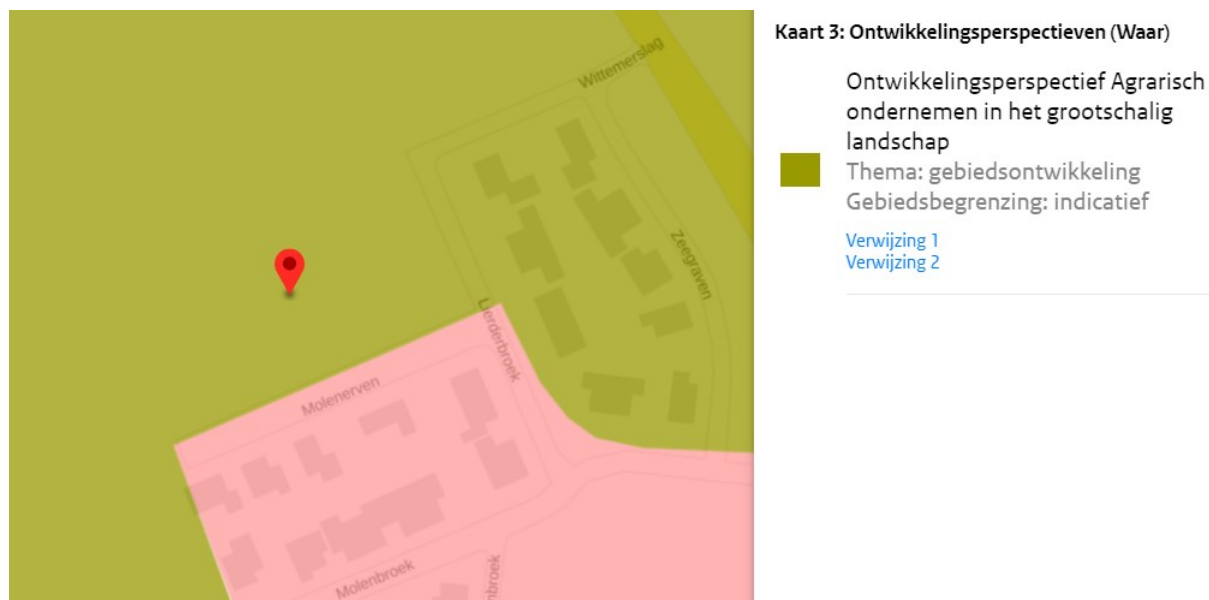
Toets Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

Op basis van voorliggende motivering wordt geconstateerd dat sprake is van een nieuwe ontwikkeling die toekomstbestendig is op grond van:

- a. Hoofdstuk 4 en de uitgevoerde mer-beoordeling (Bijlage 12 Mededeling mer-beoordeling);
- b. Hoofdstuk 4 en de uitgevoerde mer-beoordeling (Bijlage 12 Mededeling mer-beoordeling);
- c. 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

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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

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

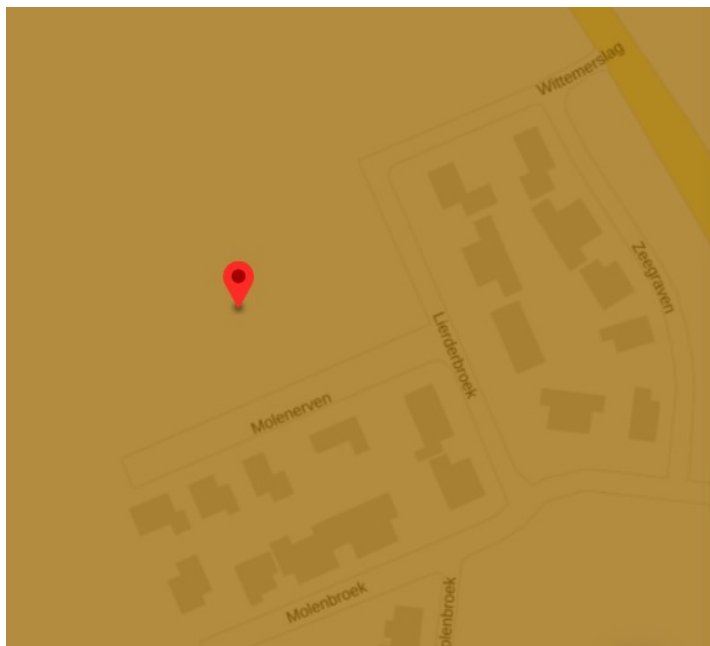
Doorwerking in het onderhavige plan

Het woningbouwinitiatief ligt niet in lijn met het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Echter, is er behoefte aan de ontwikkeling en wordt het dorp op een logische plek uitgebreid. Daarnaast zijn er thans woningen gebouwd binnen hetzelfde ontwikkelingsperspectief ten oosten van het plangebied.

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'



Kaart 4: Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe)

Dekzandvlakte en ruggen

Thema: natuur

Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

[Verwijzing 4](#)

[Verwijzing 5](#)

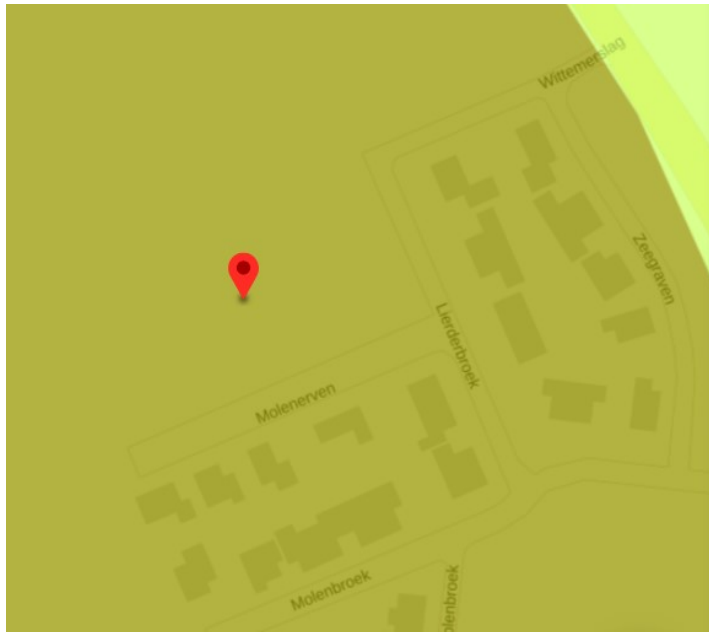
'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrij, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Doorwerking in het onderhavige plan

Aangezien de gronden reeds in gebruik zijn ten behoeve van een akkerland is het reliëf reeds verdwenen en is daardoor geen sprake van hoge en/of lage gebieden binnen het plangebied. 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'



Kaart 5: Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Hoe)

Komgebieden

Thema: natuur

Gebiedsbegrenzing: indicatief

[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

Het overkoepelende agrarische cultuurlandschap heet 'Rivierenlandschap, oeverwallen en komgronden'. Kenmerken van dit agrarisch cultuurlandschap zijn wegdorpen op de oeverwallen, (handels)steden aan de rivier en een dynamisch landschap. Er is samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, wielen, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/ rivierduinen. Er zijn veel functies: water, verdediging, vervoer, handel, schoonheid, natuur. Ook zijn er wegdorpen op oeverwallen, verspreide bebouwing op rivierduinen. Verkavelingen zijn gebaseerd op richting rivier en hoogteligging. Open reliëfrijk winterbed met weien hooiland, geulen en opgaand ooibos. Binnendijs zijn er oeverwallen als kleinschalig (mix) mozaïeklandschap (bebouwing, boomgaarden, akkerbouw, wegen paden); daarnaast bestaan open en verkavelde komgronden met weiland, waarin de patronen van de rivier soms nog te af te lezen zijn.

Komgronden krijgen vanwege hun relatieve ruimte steeds meer functies toegeschoven waarvoor elders geen plek meer is (hoogspanningsleidingen, verkeerswegen etc.).

De ambitie is de contrasten tussen het dynamische natuurlijke winterbed, de kleinschalige oeverwallen met dorpen, boomgaarden en beplantingen en lage grote open komgronden met verspreide erven op duintjes te vergroten en meer beleefbaar te maken. In de kommen is ruimte voor grootschalige landbouw. De open komgronden zijn in principe geschikt voor het ontwikkelen van kleine clusters windturbines. De clusters staan op voldoende afstand van elkaar, zodat ze elkaar landschappelijk gezien niet beïnvloeden.

Doorwerking in het onderhavige plan

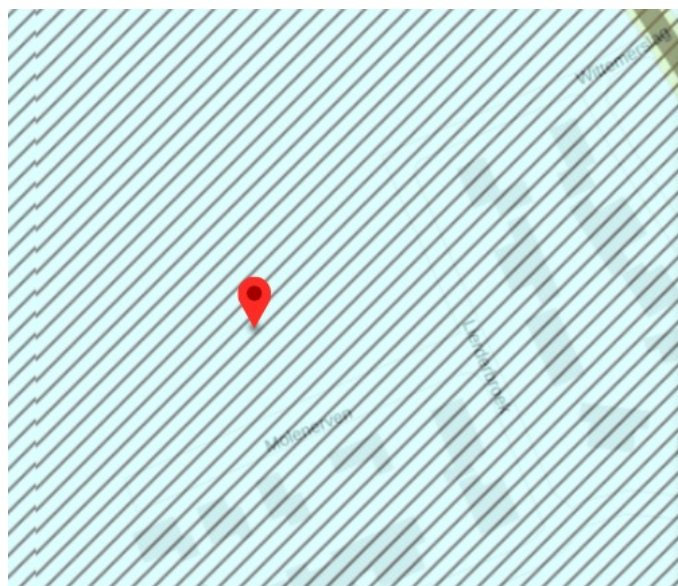
Het plangebied ligt in het agrarische cultuurlandschap 'komgebieden'. In kommen is ruimte voor functies waar elders geen plek voor is. De uitbreiding van het dorp Lierderholthuis vindt plaats op een logische plek waar elders in het dorp geen plek voor is. Het plan ligt in lijn met de 'laag van het agrarisch-cultuurlandschap'.

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'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Kaart 7: Gebiedskenmerken Laag van de beleving (Hoe)

IJssellinie inundatieveld

Thema: cultuurhistorie

Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

[Verwijzing 4](#)

Donkerte

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: indicatief



[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

Figuur 3.3: 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.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Doorwerking in het onderhavige plan

De toekomstige invulling van het perceel voorziet in een zeer geringe toename aan licht. De toename van het desbetreffende aantal woningen doet geen afbreuk aan de donkerte in het gebied. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de IJssellinie. 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 ontwikkelrichtingen 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 willen 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 ruimte 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 Liederholthuis fase 3 worden 20 woningen toegevoegd aan Liederholthuis. 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 behoefteonderzoek op basis van een enquête specifiek uitgezet in de kern Liederholthuis. De belangrijkste uitkomst hiervan was dat relatief veel jongere mensen op zoek zijn naar een eerste woning, dus starters op de woningmarkt. Ook is een groot deel op zoek naar een twee onder een-kap of vrijstaande woning.

Het plan Liederholthuis bestaat uit totaal 20 woningen.

Er zijn infase 3 zijn 4 sociale huurwoningen opgenomen (20%), 8 rijwoningen in de categorie betaalbare koop (40%), en 8 woningen in het hoogste segment (40%). 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 aantal woningen en de verdeling over de segmenten is in afstemming met Plaatselijk Belang Liederholthuis tot stand gekomen.

De 2 rijen betaalbare koopwoningen verschillen van elkaar in breedte van de woningen. Bij realisatie van de woningen resulteert dit ook in verschillen in VON-prijs. In het dure segment woningen is gekozen voor een gelijk aantal twee onder een-kap en vrijstaande woningen. Dit geeft een mix van woningtypen geschikt voor een mix aan doelgroepen (starters, senioren en doorstromers).

In afstemming met Salland Wonen is overeengekomen dat er 4 sociale huurwoningen (20%) in het plan worden opgenomen. Hiervan geeft Salland Wonen aan dat dit voldoende is en dit sluit ook aan bij de resultaten vanuit het woningbehoefte onderzoek.

De aantallen en het type woning sluiten aan bij het programma Wonen, waarbij rekening is gehouden met de resultaten vanuit het woningbehoefteonderzoek. Het project laat een trendbreuk zien ten opzichte van de eerdere fasen waarin een groter aandeel woningen in het dure segment zaten en geen sociale huur was opgenomen naar een veel gemixter plan geschikt voor alle doelgroepen.

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

Verkennd bodemonderzoek

In opdracht van de Gemeente Raalte is in september 2024, door Lycens BV, een verkennend- en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als Bijlage 2 Verkennd 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.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond. De grond is hoogstens licht verontreinigd met barium. De verhoogde gehalten in de grond met barium hebben een natuurlijke oorzaak.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan chroom, barium, cadmium, koper en nikkel aangetoond. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties aan geen antropogene bron bekend is, zijn er vermoedelijk van nature verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig in deze omgeving.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De gestelde "hypothese onverdachte locatie" dient te worden verworpen doordat er in zowel grond als grondwater licht verhoogde gehalten en concentraties zijn aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

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 (industriële) 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 paragraaf 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 3 Het Wateradvies. Op basis van het wateradvies is de 'normale procedure' van toepassing, deze is aangevraagd bij het waterschap.

4.3.3 Waterparagraaf

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de ingestuurde watertoets (via www.wateradvies.nl) bekeken. Op basis van de aangeleverde informatie is een uitgangspuntennotitie opgesteld. In deze notitie zijn de kaders van het waterschap aangegeven die van belang zijn voor de weging van het waterbelang. In de notitie staan uitgangspunten die moeten worden uitgewerkt om tot een goede onderbouwing van de weging te komen. De uitgangspunten zijn bijgevoegd als Bijlage 4 Uitgangspunten waterbelang.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het deelstroomgebied Soestwetering (benedenloop). Binnen het plangebied liggen geen A- of B-oppervlaktewaterlichamen die WDO Delta beheert. Het plan ligt ook niet in een bergingsgebied van het waterschap.

Het peilgebied bevat één peilvak en heeft een maximumpeil van NAP – 0,3 m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 56 cm onder het maaiveld.
- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 1,1 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit kleigronden en U27OR (Associaties van enkelvoudige kaarteenheden).

Waterveiligheid

Overstromingsrisico

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als wordt gebouwd in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) is de Provinciale omgevingsverordening (POV) van toepassing. In deze verordening zijn regels opgenomen om overstromingsrisico's te beperken. Volgens de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaaf in de toelichting bij een TAM-IMRO omgevingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied.

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1,0 meter gevonden. Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan. Het plangebied

heeft ongeveer een gemiddelde hoogte van 1,1 meter boven NAP.

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt een wijziging van het omgevingsplan van de functie 'Agrarisch met waarden' naar grotendeels 'Wonen' en de realisatie van 20 reguliere woningen mogelijk. Gezien het feit dat het TAM-IMRO omgevingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Waterberging

Ten tijde van planontwikkeling uitbreiding Lierderholthuis is als uitgangspunt een bergingseis gehanteerd van 30mm, deze bergingseis is vastgelegd in het waterhuishoudkundig plan uitbreiding Lierderholthuis (2004) en voorgelegd aan het waterschap. Begin 2025 heeft Civicon het gehele plangebied opnieuw doorgerekend, de te realiseren waterberging in het plangebied bedraagt 63 mm. Daarmee kan een bui T=100 binnen het plangebied geborgen worden. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar Bijlage 5 Waterhuishoudkundig plan. Overige significante punten uit het wateradvies zijn eveneens verwerkt in het waterhuishoudkundig plan.

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, (voorbeschermd) 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 specifieke cultuurhistorische elementen of monumenten en ligt tevens niet in de nabijheid ervan. Geconstateerd wordt dat in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarde.

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, mogelijk 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 1.1 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 6 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	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	rekening houden met mogelijk aanwezige nest van een algemene broedvogels op de onderzoekslocatie.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foeragegebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	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		ja	mogelijk	ja	mogelijk	
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		4 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		250 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.				-

Soortenbescherming

Ten aanzien van de teunisbloempijlstaart dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van deze soort op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van algemene broedvogels dient er rekening gehouden te worden met nesten algemene broedvogelsoorten op de onderzoekslocatie ten tijden van het bouwrijp maken hiervan.

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

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.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Econsultancy heeft als gevolg van voorgaande conclusie m.b.t. de teunisbloempijlstaart aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat er geen rupsen van de teunisbloempijlstaart zijn waargenomen. Hierdoor kan er gesteld worden dat de onderzoekslocatie geen beschermde functie voor de teunisbloempijlstaart heeft.

Stikstof

Ten behoeve van de realisatie van de woningen is een stikstofberekening uitgevoerd. De stikstofberekening is toegevoegd als Bijlage 8 Stikstofdepositieberekening. De bijbehorende rekenbestanden zijn toegevoegd als Bijlage 9 en Bijlage 10. 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

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.

Geluidaanachtsgebied

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

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

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

Tabel 4.2 Breedte geluidaanachtsgebied

Breedte van het geluidaanachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaanachtsgebied)	
Geluidaanachtsgebied	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 geluidbronsort 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

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

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsort 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 4.4 opgenomen grenswaarden.

Tabel 4.4: Grenswaarden geluidbelasting

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

Een omgevingswaarde normeeft 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 bouw aanvraag. 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

Voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 20 woningen. De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Op grond van de Omgevingswet zou in de regel akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd indien nieuwe woningen zich binnen het aandachtsgebied bevinden van wegen. Totdat de basisgeluidemissie is vastgesteld, geeft het overgangsrecht vaste afstanden voor de aandachtsgebieden. Deze zijn te vinden in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Voor 30 km/h-wegen geldt een afstand van 100 meter en 200 meter voor snelheden daarboven.

De woningen zijn gelegen aan de Molenverven en Lierderbroek. Gezien de zeer lage verkeersintensiteit binnen het dorp, afstand en afscherming lijkt het niet waarschijnlijk dat deze wegen (gezamenlijk) de standaardwaarde overschrijden. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

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. Hoewel het planvoornemen voorziet in de realisatie van trillinggevoelige ruimte zijn er geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig in de buurt van het plangebied. Er worden daarnaast 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 luchtregelels 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 µg/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

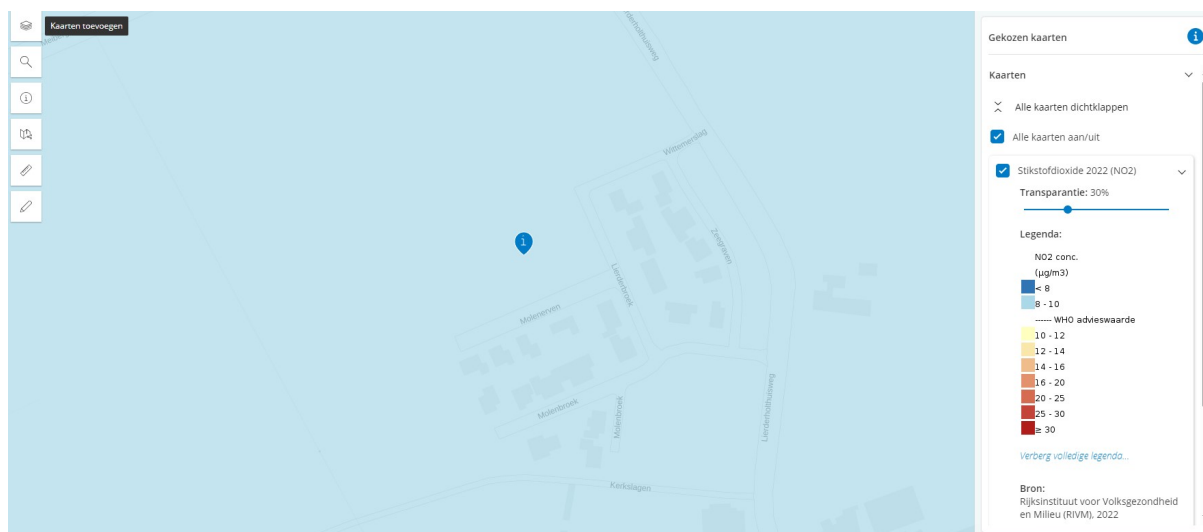
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- 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.

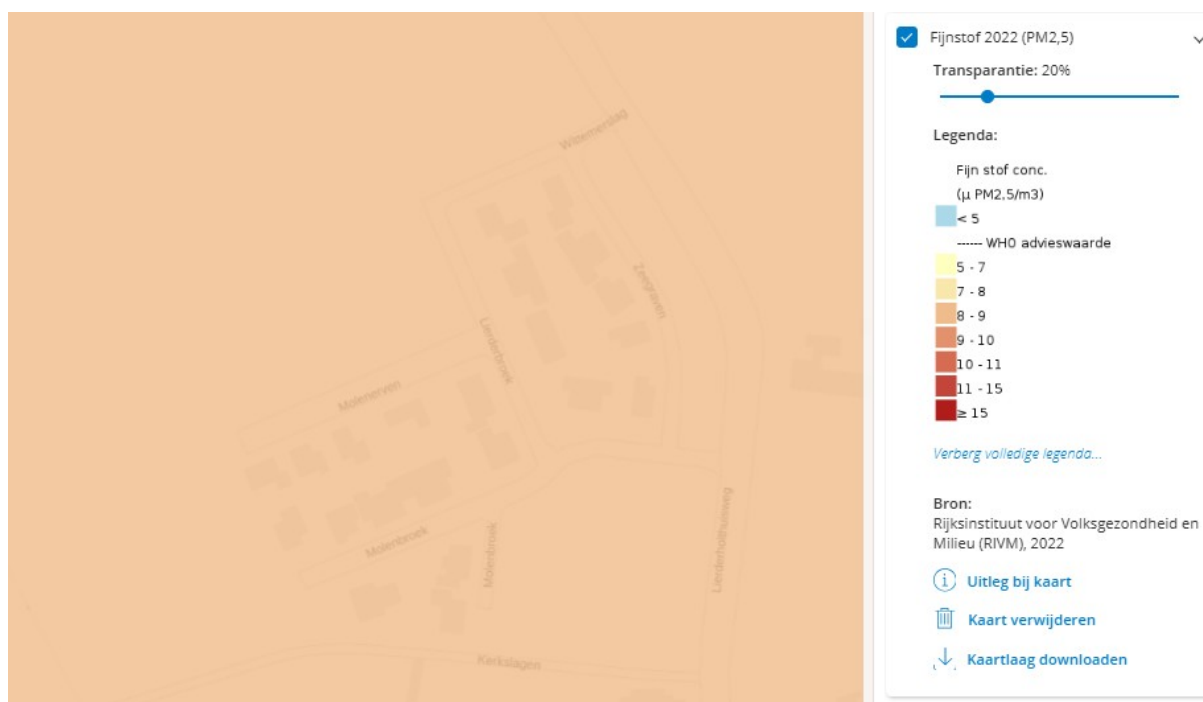
4.9.2 Onderzoek

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 20 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 is van de volgende concentraties:

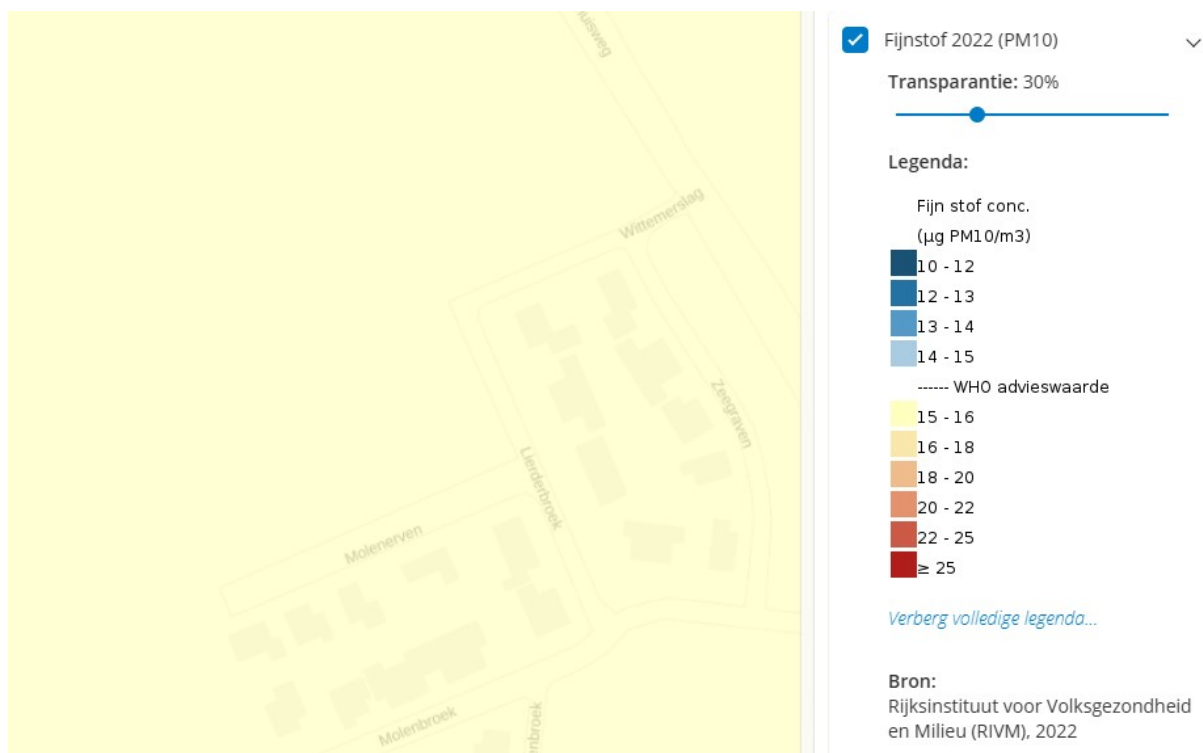
- NO₂-concentratie: 8 - 10 µg /m³;
- PM_{2,5}-concentratie: 8-9 PM_{2,5}µg /m³;
- PM₁₀ concentratie: 10 - 12 µg PM₁₀/m³.



Figuur 4.1: Uitsnede luchtkwaliteitskaart stikstofdióxide (NO₂)



Figuur 4.2: Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM_{2,5})



Figuur 4.3: Uitsnede luchtkwaliteitskaart fijnstof (PM10)

4.9.3 Conclusie

Het project draagt NIBM bij aan een verlechtering van de luchtkwaliteit. 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 I I Beoordeling geurhinder.

Op basis van de analyse van de milieuvergunningen, de bijbehorende berekeningen op basis van afstandscriteria en V-Stacks-berekeningen is te concluderen dat voor alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de grenswaarden voor de geurbelasting uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, welke ter plaatse (ligging binnen de bebouwingscontour en in een niet-concentratiegebied) is gesteld op $2,0 \text{ ouE/m}^3$, dit met uitzondering van het bedrijf aan de Lierderholthuisweg 55.

Afwijken hogere geurbelasting

Omdat de geurbelasting de grenswaarden uit artikel 5.109 lid 1 Bkl, zoals bedoeld in artikel 5.109 lid 2 Bkl overschrijdt dient hiervan te worden afgeweken. Als motivering wordt aangedragen dat het dorp Lierderholthuis geklemd ligt tussen de concentratiegebieden van de gemeente Olst-Wijhe en de 'oude' gemeente Raalte, een dalende trend te verwachten valt vanwege stoppende veehouderijen en de achtergrondbelasting dit toelaat. 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. Om hieraan formeel tegemoet te komen is een regel opgenomen waarmee is geregeld dat kan worden afgeweken van art. 5.109 lid 1 Bkl.

De gemeente Raalte heeft geen geurbeleid. Daarom wordt gekeken naar adviezen van de GGD over geurhinder. In de GGD-richtlijn geurhinder van oktober 2002 zijn tabellen opgenomen over hoe erge geurhinder wordt ervaren bij bepaalde geurhinder. Lierderholthuis valt onder niet concentratiegebied en de nieuwe woonwijk ligt binnen het bebouwingscontour. Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting $4,0 \text{ ouE/m}^3$. Uit afbeelding 4.4 blijkt dat een geurbelasting van $4,0 \text{ ouE/m}^3$ ongeveer te vergelijken is met een hinder van 14%. Uit afbeelding 4.5 blijkt dat een percentage van 14% valt onder een redelijk goed milieukwaliteit. Hieruit blijkt dat de geurbelasting voor de nieuwe woonwijk als acceptabel kan worden beoordeeld.

Geurhinderpercentages van de wettelijke waarden en de bandbreedtes						
gebied	binnen bebouwingscontour			buiten bebouwingscontour		
concentratiegebied	min	norm	max	min	norm	max
geurbelasting	0,1	3	14	3	14	35
hinder (groter of gelijk)	nihil	8%	25%	8%	25%	41%*
niet-concentratiegebied	min	norm	max	min	norm	max
geurbelasting	0,1	2	8	2	8	20
hinder (groter of gelijk)	nihil	11%	29%	11%	29%	46%

Figuur 4.4: Geurhinderpercentages van de wettelijke waarden en de bandbreedtes.

Milieukwaliteit en geurgehinderden (bron: GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002)	
Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 - 10
redelijk goed	10 - 15
matig	15 - 20
tamelijk slecht	20 - 25
slecht	25 - 30
zeer slecht	30 - 35
extreem slecht	35 - 40

Figuur 4.5: Milieukwaliteit en geurgehinderden

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 milieuwwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systeem 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 4.5 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 gewoond en er zijn rondom het plangebied voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Geconstateerd wordt dat sprake is van een rustige woonwijk. De richtafstanden worden niet met één stap verkleind.

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 woning betreft een 'milieuhindergevoelige functie'. 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 woning sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Omliggende functies met milieuzonering

- Circa 102 meter ten zuidoosten van het plangebied zijn twee tennisvelden gelegen. Op grond van de VNG-brochure kent deze functie een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid.
- Circa 159 meter ten westen van het plangebied is het dorpscentrum gelegen. Op grond van de basiszoneringslijst kent deze functie een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.
- Op circa 190 meter afstand ligt Grand Café De Wetering. Op grond van de basiszoneringslijst kent deze functie een maximale richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid, geur en gevaar.
- Op circa 210 meter afstand ligt een agrarisch bedrijf aan Lierderholthuisweg 30. Op grond van de basiszoneringslijst kent deze functie een maximale richtafstand van 100 meter voor het aspect geur.

Gezien het bovenstaande is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten, omdat de richtafstand nergens wordt overschreden. 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 en de omgeving weergegeven.

Op circa 806 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

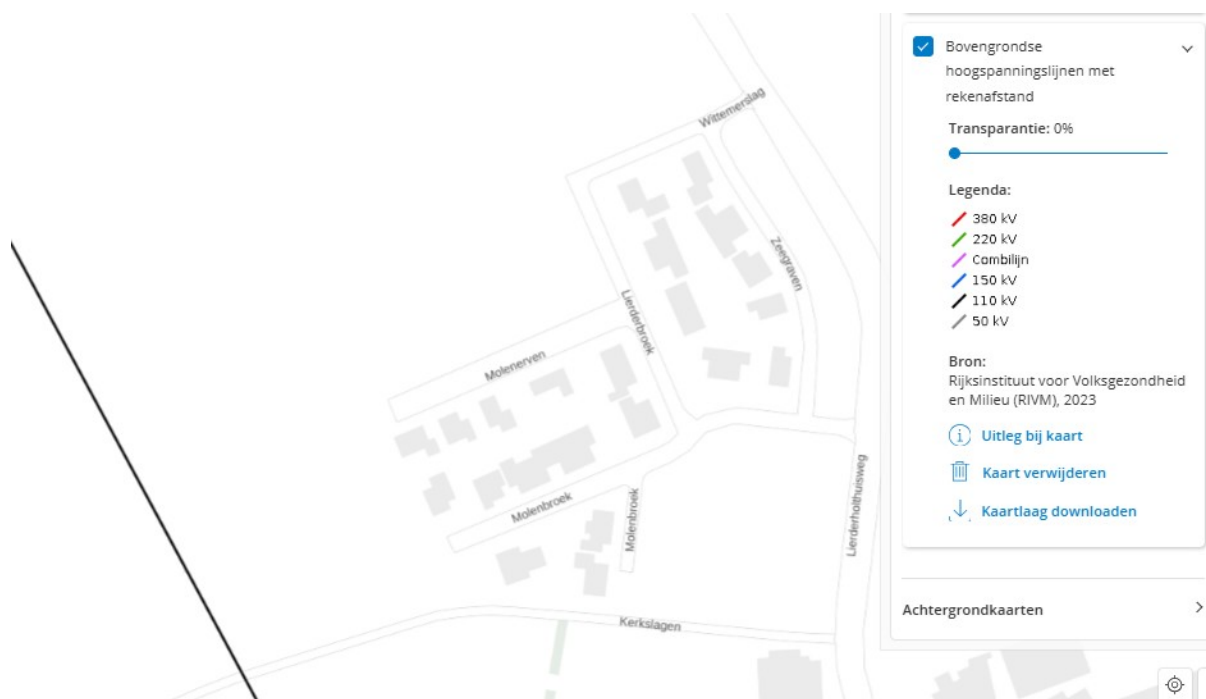
- niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour;
- niet is gelegen binnen een aandachtsgebied;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.6: Risicokaart

Hoogspanningslijn

Op circa 106 meter ten westen van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningslijn met rekenafstand van 110 kV aanwezig. Binnen 45 meter van de hartlijn mogen geen gevoelige functies, zoals woningen, worden opgericht. De situering van de bouwvlakken in het plangebied voldoet hieraan.



Figuur 4.7: Bovengrondse hoogspanningslijn met rekenafstand

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
Vrijstaande woning	koop	1	2,3	0,3	2,3	2	0,3
Sociale huur	huur	4	1,6	0,3	6,4	5,2	1,2
Twee-onder-één-kap w	koop	2	2,2	0,3	4,4	3,8	0,6
		7			13,1	11	2,1
Werkdag							
Functie	ochtend	middag	avond	koop avond	zaterdag nacht	zondag middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%
Bewoners	5,5	5,5	9,9	8,8	11	6,6	8,8
Bezoekers	0,21	0,42	1,68	1,47	0	1,26	2,1
Totaal (naar boven afge	6	6	12	11	11	8	11
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeer							3

Woningtype	koop/huur en GO	Aantal	Parkeernorm	Bezoekersaandeel	Parkeereis	Waarvan Bewoner	Waarvan Bezoekersaandeel
Vrijstaande woning	koop	3	2,3	0,3	6,9	6	0,9
Tussen/hoek	koop	8	2	0,3	16	13,6	2,4
Twee-onder-één-kap w	koop	2	2,2	0,3	4,4	3,8	0,6
		13			27,3	23,4	3,9
Werkdag							
Functie	ochtend	middag	avond	koop avond	zaterdag nacht	zondag middag	avond
Woningen bewoners	50,00%	50,00%	90,00%	80,00%	100,00%	60,00%	80,00%
Woningen bezoekers	10,00%	20,00%	80,00%	70,00%	0,00%	60,00%	100,00%
Bewoners	11,7	11,7	21,06	18,72	23,4	14,04	18,72
Bezoekers	0,39	0,78	3,12	2,73	0	2,34	3,9
Totaal (naar boven afge	13	13	25	22	24	17	23
Het aandeel bezoekersparkeren moet openbaar toegankelijk zijn en de vakken moeten dubbelgebruikt kunnen worden (dus openbare parkeer							4

Figuur 4.8 Berekening benodigde parkeerplaatsen

In totaal worden er 39 parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij een deel in de openbare ruimte in langparkeerplaatsen wordt opgelost en een deel op eigen terrein van de woningen. Op eigen terrein worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd en 23 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is tevens te zien in Bijlage I 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 20 woningen toegevoegd. Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegastructuur 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 4.6 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	4	7,8	31,2
Koop, tussen/hoek	8	7,4	59,2
Sociale huurwoning	4	4,8	19,2
Totaal			142,4

Met de realisatie van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie met afgerond 143 voertuigbewegingen per etmaal toenemen. Gelet op de ligging nabij 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 bouwvraag 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.

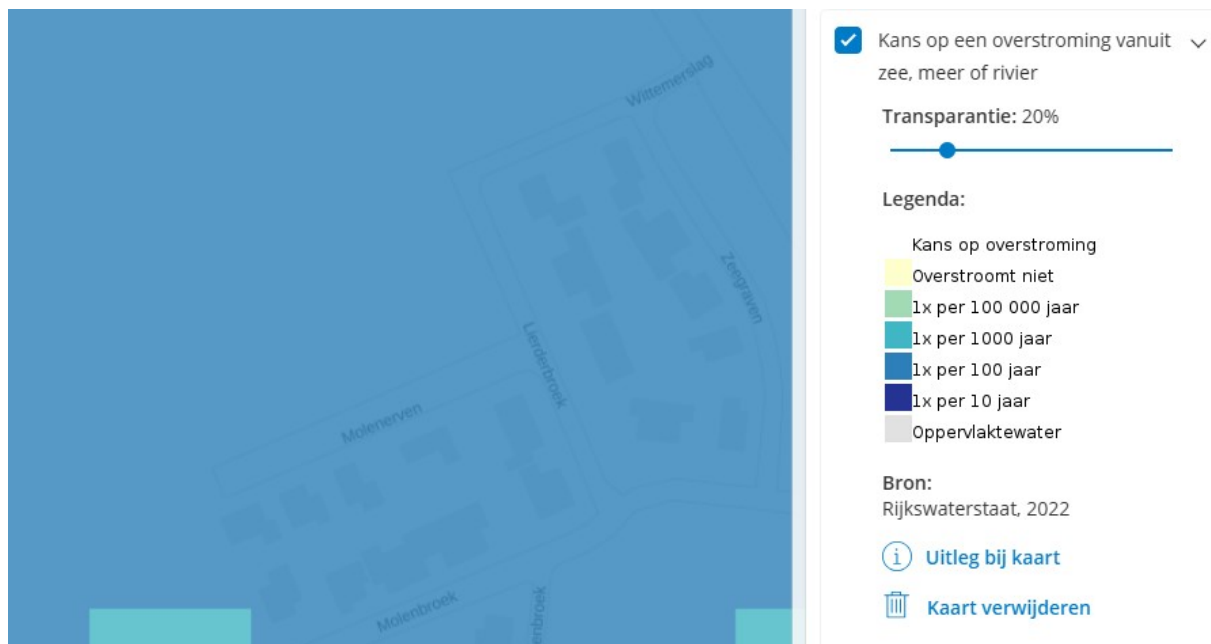
Gemeentelijk beleid

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 Lierderholthuis. Op basis van onderstaande figuur zal het plangebied bij een overstroming die eens in de 1000 jaar zal plaatsvinden, gedeeltelijk overstroomd. In dat scenario is sprake van een overstroming van de IJssel. Op 4 km afstand richting het oosten zijn hogere 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 wateropvangend grasland. 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 schadelijk 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 15 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:

3. in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
4. 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 bouw mogelijkheden 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 20 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.

Behoeftbepaling

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 Lierderholthuis.

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 daarom 8 betaalbare rijwoningen 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 4 sociale huurwoningen gerealiseerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de groei van de sociale huurwoningvoorraad.

Daarnaast worden 6 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen gerealiseerd. Dat het woningbouwprogramma niet alleen uit sociale huur en betaalbare koop bestaat sluit aan bij de behoefte uit het dorp Lierderholthuis. 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 art. 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 12 Mededeling 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 mer, 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 6 Lierderholthuis fase 3" wordt de realisatie van 20 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 Tam-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240006-, 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 4: dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- 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.
- Lid 13.1: 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 12: in dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat bouw uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan bouw volgens de in het omgevingsplan toegekende functies en activiteiten.
- Artikel 13: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met 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 14: dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

In Hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In Artikel 16 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 13 GREX.

6.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal bij gebruiksactiviteiten 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 omwonenden plaatsgevonden. Een verslaglegging van de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden is bijgevoegd als Bijlage 14 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 is met name behoefte aan starterswoningen voor jongeren die in Lierderholthuis willen blijven wonen. Na afloop van de presentatie waren er dan ook vooral veel enthousiaste reactie van jongeren. Het is duidelijk dat mensen voor wat betreft het stedenbouwkundig plan flexibiliteit willen hebben en houden. Door uitbreiding fase 3 verwacht men nog meer wateroverlast in gebied rondom deze wadi, vanuit expertise is aangegeven dat water van fase 3 niet naar deze bestaande wadi zal afstromen.

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 niet op het allerhoogste deel in de directe omgeving, maar nog wel dusdanig gunstig dat woningbouw mogelijk is.
- Ontsluiting /mobiliteit: plan sluit logisch aan bij aanwezige wegenstructuur en houdt rekening met mogelijke toekomstige uitbreidingen. Dit plan zorgt gelet haar ligging voor toename van automobilititeit. En ligt daarmee aan de achterkant van ons gewenste mobiliteitsbeleid (STOMP-principe). Zolang deze woningbouw er is voor de 'Lierderbroeker' valt dit nog te bilijken. Wanneer woningzoeken in Zwolle 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 Laag Zuthmen over de Lierderholthuisweg het dorp nadert. Voorkom een te rommelig / te stenig beeld. Dit bijvoorbeeld door toepassing van een bomenstructuur.
- 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 Lierderholthuis 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 Lierderbroekhuis de afgelopen 15 jaar ligt deze gemiddeld op zo'n 1 a 2 woningen per jaar. Voor deze 20 woningen schatten wij dan ook in dat dit voldoende moet zijn voor invulling van het woningbouwprogramma tot en met 2035.

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.