

TOELICHTING  
BESTEMMINGSPLAN

HERONTWIKKELING TUINCENTRUM  
BRINKWEG 15 HEINO

# COLOFON

## TOELICHTING

<b>Opdrachtgever</b>	Valk Bouwontwikkeling B.V.
<b>Opdrachtnemer</b>	Bureau voor Planvorming & Advies   Zwolle
<b>Opgesteld door</b>	T. Melenhorst
<b>Datum</b>	juni 2022
<b>IMRO-code</b>	IMRO-code: NL.IMRO.0177.BP20220012-

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51  
Btw-nr.: NL001665107B28  
KvK nr. : 65329732  
P/A Korenbloemstraat 30  
8012 XS Zwolle



## Inhoud

<b>Inhoud .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Systematiek .....	5
1.3 Leeswijzer .....	5
<b>2. Situatie plangebied.....</b>	<b>6</b>
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Beschrijving plangebied.....	6
2.3 Geldende planologische situatie .....	9
2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan .....	10
<b>3. Beschrijving van het initiatief.....</b>	<b>11</b>
3.1 Aanleiding en uitgangspunten.....	11
3.2 Uitgangspunten van de ontwikkeling.....	11
3.3 Vertaling in het plan .....	12
3.4 Architectonische vertaling en beeldkwaliteit.....	14
3.5 Conclusie .....	16
<b>4. Beleidskader.....</b>	<b>17</b>
4.1 Algemeen.....	17
4.2 Rijksbeleid .....	17
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	17
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	17
4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	17
4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	18
4.3 Provinciaal beleid .....	19
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur .....	19
4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	21
4.3.3 Omgevingsverordening .....	27
<b>4.4 Regionaal beleid .....</b>	<b>28</b>
4.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025.....	28
<b>4.5 Gemeentelijk beleid .....</b>	<b>29</b>
4.5.1 Omgevingsvisie Raalte.....	29



4.5.2 Programma Wonen 2021-2025 .....	30
4.5.3 Landschapontwikkelingsplan Salland .....	30
4.5 Conclusie .....	31
<b>5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten . 32</b>	
5.1 Algemeen.....	32
5.2 Mer-beoordeling .....	32
5.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	33
5.4 Flora en fauna.....	35
5.5 Bodem .....	38
5.6 Geluid .....	38
5.7 Water.....	39
5.8 Bedrijven en milieuzonering.....	41
5.9 Externe veiligheid.....	42
5.10 Explosieven.....	43
5.11 Verkeer en parkeren.....	43
5.12 Conclusie .....	45
<b>6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid46</b>	
6.1 Algemeen.....	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	46
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	46
<b>7. Toelichting op de regels .....</b>	<b>48</b>
7.1 Inleiding.....	48
7.2 Opzet regels.....	48
7.2.1 Inleidende regels .....	48
7.2.2 Bestemmingsregels .....	48
7.2.3 Algemene regels.....	49
7.2.4 Overgangs- en slotregels .....	49
7.3 Nadere toelichting op de regels .....	49
<b>Bijlagen.....</b>	<b>51</b>
Bijlage 1. Inrichtingsplan .....	51
Bijlage 2. Beplantingsplan .....	51
Bijlage 3. Beeldkwaliteit .....	51
Bijlage 4. Ecologische quickscan.....	51
Bijlage 5. Vervolgonderzoek vleermuizen .....	51
Bijlage 6. Stikstofonderzoek .....	51



---

Bijlage 7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek .....	51
Bijlage 8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai .....	51
Bijlage 9. Uitgangspuntennotitie Waterschap .....	51



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Brinkweg 15 bevond zich jarenlang Tuincentrum Van der Vechte. Vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de voormalige eigenaar en het ontbreken van bedrijfsopvolging is besloten de bedrijfsvoering begin 2020 te beëindigen. Vanwege de ligging en de omvang van het tuincentrum is het niet aannemelijk dat een toekomstgericht tuincentrum zich hier gaat vestigen. Dat betekent dat de bedrijfsmatige opstallen en omliggende gronden niet meer gebruikt worden. Leegstand van bedrijfsmatige bebouwing en het onbenut laten van het omliggende terrein tast de ruimtelijke kwaliteit aan. Dat is niet gewenst. Daarom is gezocht naar een nieuwe functie voor het voormalige tuincentrum die enerzijds de kwalitatieve achteruitgang van het gebied tegen gaat en anderzijds bijdraagt aan een maatschappelijke behoefte.

Deze nieuwe functie is gevonden in de vorm van een kleinschalig woonconcept van 11 woningen en de herbestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het plan sluit aan bij de woningopgave in Heino en heeft vanwege haar innovatieve woonconcept een toegevoegde waarde voor de bestaande woonmilieus in Heino. Tevens wordt met voorliggend plan aangesloten bij de uitkomsten van een uitgevoerd onderzoek naar de uitbreiding van het dorp onder de bewoners van Heino. Het voormalige tuincentrum kwam daarbij als één van de meest gewenste locaties voor woningbouw naar voren.

Het plan is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, geconsolideerd' niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

### 1.2 Systematiek

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht. Naast deze toelichting bestaat het bestemmingsplan uit regels en een verbeelding.

### 1.3 Leeswijzer

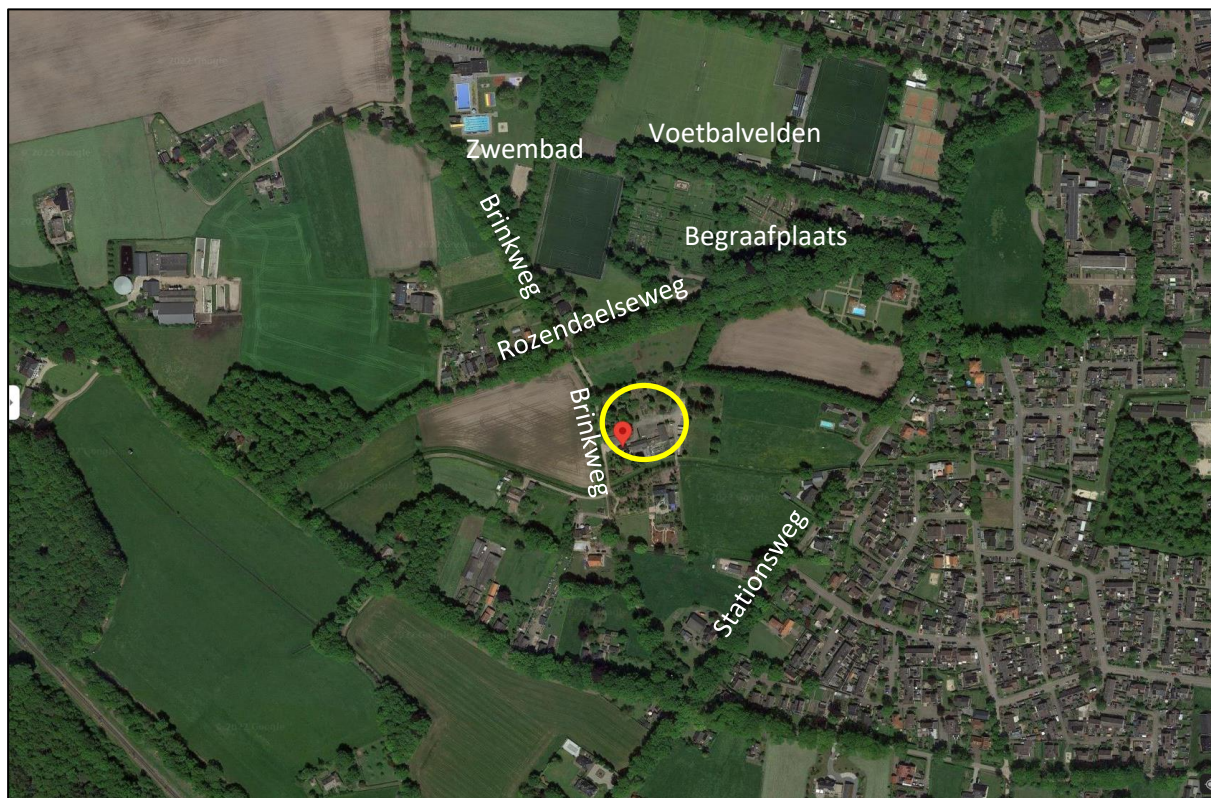
In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan is in hoofdstuk 7 gegeven.



## 2. Situatie plangebied

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Brinkweg 15 in Heino, ten zuidwesten van de kern van Heino, in het overgangsgebied tussen de bestaande woonwijken en het buitengebied. Ter plaatse was jarenlang een tuincentrum gevestigd. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het voormalige tuincentrum weergegeven.



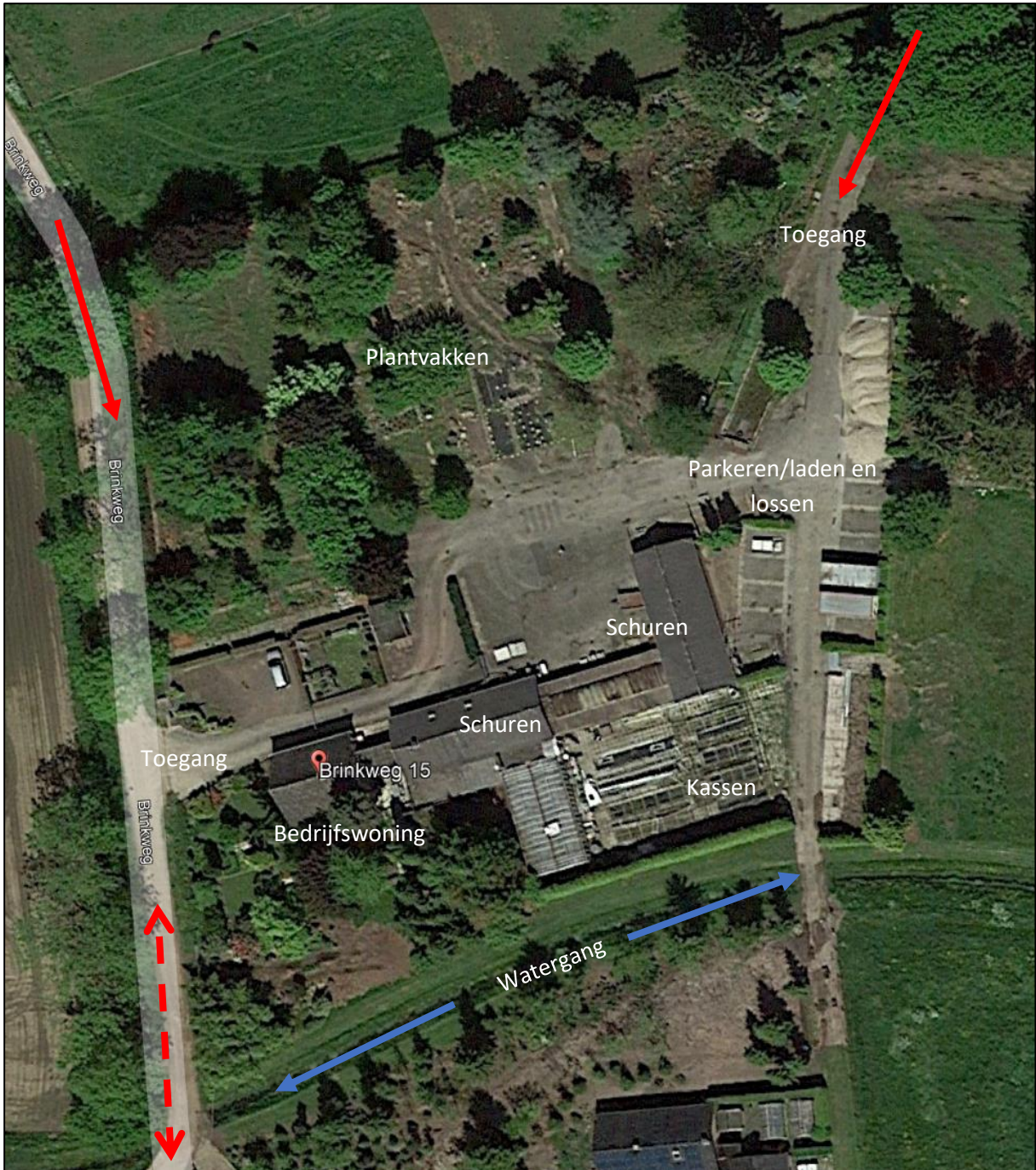
**Ligging bestemmingsplangebied. Bron Google Maps.**

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Rozendaelseweg. Tussen het plangebied en deze weg ligt een weiland. Aan de oostzijde vormt de Brinkweg de begrenzing en ten zuiden van het plangebied loopt een watergang, de Vloedgraven. Ten oosten van het voormalige tuincentrum bevinden zich weilanden.

### 2.2 Beschrijving plangebied

Ten noorden van het plangebied bevinden zich op enige afstand de voetbalvelden van VV Heino, zwembad de Tippe en de Algemene begraafplaats. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkele woningen die deels zijn georiënteerd op de Brinkweg en deels op de Stationsweg.

Het plangebied was jarenlang in gebruik als tuincentrum. Ten behoeve van deze bedrijfsvoering bevonden zich diverse schuren, kassen en plantvakken op het terrein. Een groot deel van het terrein was verhard ten behoeve van het parkeren van auto's van bezoekers en ten behoeve van laden en lossen van goederen door leveranciers. Inmiddels is een deel van de bestaande opstallen gesloopt. De oorspronkelijke bedrijfswoning is nog aanwezig, evenals enkele schuren. Op de volgende afbeelding is de oorspronkelijke indeling van het terrein weergegeven.



Overzicht van de indeling van het voormalige tuincentrum. Bron: Google earth.

Het plangebied is vanuit drie kanten te bereiken. Vanuit het noorden door van twee kanten voor gemotoriseerd en langzaam verkeer, vanuit het zuiden alleen voor langzaam verkeer.

Vanaf de kruising met de Rozendaelseweg gaat de Brinkweg tot aan de watergang over in een onverharde (voor gemotoriseerd verkeer) doodlopende weg. Deze onverharde weg wordt met name gebruikt als toegang tot de bedrijfswoning. Voor langzaamverkeer is deze onverharde weg de verbinding met de Bendijksweg/Stationsweg en de achterliggende woonwijk Heino - Zuid. Dat is met de stippellijn weergegeven. Tot aan de zuidzijde is deze weg ook toegankelijk voor bewoners van de woningen aan de zuidzijde van de watergang. Iets ten zuiden van de watergang versmalt de





onverharde weg en is deze niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



**Links: versmalling onverharde weg ten zuiden van de watergang. Rechts: onverharde Brinkweg vanaf de Rozendaelseweg.**

Vanuit noordoostelijke richting is het plangebied vanaf de Rozendaelseweg te bereiken via een verharde weg. Vanaf deze kant was het tuincentrum bereikbaar voor bezoekers en leveranciers. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Vloedgraven, een smalle watergang. Op de volgende afbeeldingen zijn de toegang vanaf de Rozendaelseweg en de watergang weergegeven.



**Links de toegang vanaf de Rozendaelseweg. Rechts de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.**



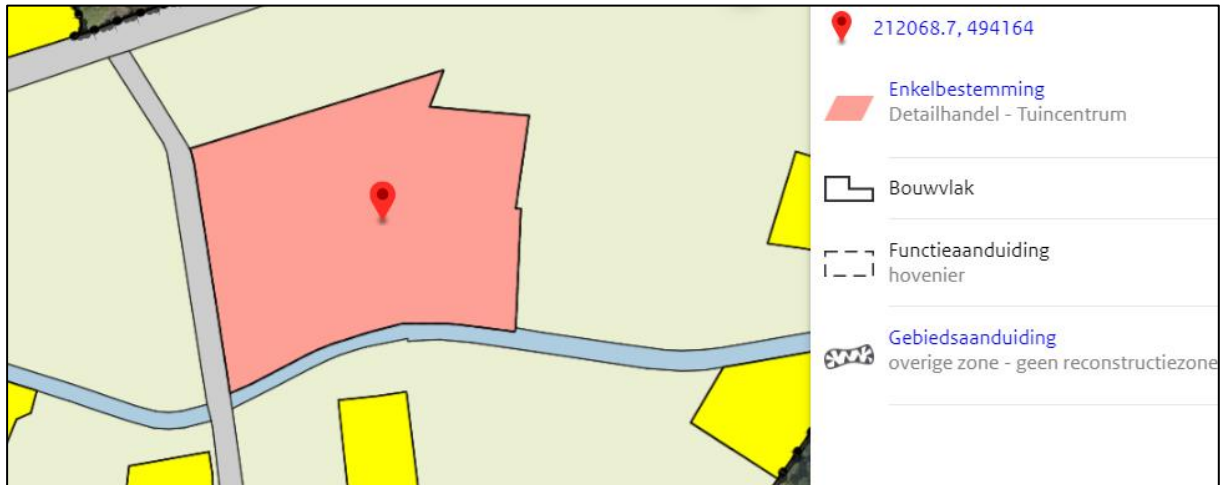
## 2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende (relevante) bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd' (2021)
- Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (2018)

### Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd' (2021)

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd' (2021) weergegeven.



**Uitsnede verbeelding bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.**

Binnen het bestemmingsplan kent het plangebied de volgende bestemmingen.

#### Enkelbestemming Detailhandel – Tuincentrum

Het grootste deel van het plangebied kent de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum annex kwekerij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens een hoveniersbedrijf;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen.

Het plangebied kent de functieaanduiding 'hovenier'. Dat betekent dat een hoveniersbedrijf is toegestaan.

De begrenzing van het bouwvlak is gelijk aan de begrenzing van het bestemmingsvlak voor 'Detailhandel – Tuincentrum'. Binnen deze bestemming en binnen het bouwvlak mag een bedrijfswoning worden gerealiseerd en zijn bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan. De maatvoering van deze bedrijfsgebouwen en kassen is in het bestemmingsplan bepaald. Voor het plangebied geldt dat de kassen en bijgebouwen zijn toegestaan zoals die legaal aanwezig waren op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.



Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – geen reconstructiezone'. Dit heeft betrekking op de vestiging van agrarische bedrijven, maar is voor voorliggend plan niet van invloed.

#### Enkelbestemming Agrarisch

Een klein deel van het plangebied kent de bestemming 'agrarisch'. Het gaat om de toegangsweg vanaf de Rozendaalseweg. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden.

#### **Paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (2018)**

Het Paraplubestemmingsplan parkeren voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. Uitgangspunt daarbij is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voldaan aan de parkeeropgave zoals die is vertaald in de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' of diens rechtsopvolger.

### **2.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan**

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 11 woningen en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het woningbouwplan is op basis van de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan wel mogelijk gemaakt. Om af te wijken van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Daarom wordt het plan in de volgende hoofdstukken nader toegelicht en getoetst aan ruimtelijke beleid en ruimtelijke en milieukundige aspecten.



### 3. Beschrijving van het initiatief

#### 3.1 Aanleiding en uitgangspunten

Vanwege de bereikte leeftijd van de vorige eigenaar en het ontbreken van bedrijfsopvolging, zijn de bedrijfsactiviteiten van Tuincentrum Van der Vechte aan de Brinkweg 15 in Heino gestaakt. In de vorm van woningbouw is een passende nieuwe invulling van de locatie gevonden. Op 23 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Raalte ingestemd om binnen bepaalde randvoorwaarden de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. De kwalitatieve randvoorwaarden voor deze locatie zijn o.b.v. het genomen raadsbesluit als volgt:

*‘De locatie biedt in het kader van de brede woningbouwopgave kansen voor een kleinschalig (beperkt aantal woningen) en bijzonder/innovatief woonconcept. De ontwikkeling moet dan wel een toegevoegde waarde hebben op de reeds aanwezige woonmilieus in Heino en met zorg ingepast worden in het landschap. Een goede ruimtelijke kwaliteit is vanwege de hoge omgevingswaarden erg belangrijk. Een grootschalige ontwikkeling is dan ook ongewenst. Gedacht kan worden aan een ‘erfdeel’ of ‘knooperf’ concept met mogelijkheden voor (mantel-) zorg.’*

Aan deze opgave is invulling gegeven in de vorm van een plan voor elf woningen en de herbestemming van de bedrijfswoning. In dit hoofdstuk wordt het plan toegelicht.

#### 3.2 Uitgangspunten van de ontwikkeling

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Heino. Het gebied ligt in de overgangszone van de dorpsrand naar het buitengebied. Om het tuincentrum af te schermen van de omgeving zijn aan twee zijden hagen geplant. Aan de westzijde in de vorm van coniferen, aan de noordzijde in de vorm van taxus. Hierdoor maakt het plangebied geen functioneel en ruimtelijk onderdeel uit van de omgeving. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



**Links: langgerekte taxushaag aan de noordzijde van het plangebied. Foto rechts: afscherming van het tuincentrum aan de zijde van de Brinkweg door coniferen.**

De overgangszone waarin het plangebied zich bevindt wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande woningen, agrarische gronden en maatschappelijke functies, zoals een zwembad, voetbalvelden en een begraafplaats. Het agrarische landschap is geleidelijk verdicht met wonen en laat een diversiteit van clustering zien. Het landschap met lanen, bosschages, solitair, akkers en weides geeft inbedding aan de clusters.



Dit past bij het karakter van Heino: de sfeer van agrarisch en landgoed is verweven. Het gebied heeft een aangename, kleinschalige, sfeer.

Uitgangspunt van het plan is dat het plangebied wordt verweven met de omgeving. Bij de transformatie van het plangebied is in schaal en omvang rekening gehouden met de ligging en de bestaande omgevingsfactoren. In het kader van de planvorming is advies ingewonnen bij het Oversticht. Uit dat advies blijkt dat het plangebied zich qua ligging en recent gebruik goed laat transformeren naar een mix van doelgroepen en activiteiten met een bescheiden reuring in de vorm van woningbouw.

De locatie leent zich gezien de omvang, de landelijke setting en de unieke ligging nabij de kern van Heino voor een bijzondere invulling. Het plan wordt zodanig vormgegeven dat sprake is van een 'meergeneratie-buurtje' waarbij verschillende leeftijdsgroepen in diverse kooprijks-segmenten bij en met elkaar kunnen wonen in een landschappelijke setting. Kernbegrippen daarbij zijn o.a.:

- Diversiteit in doelgroepen/woningen, jong en oud kan over en weer naar elkaar omzien en elkaar helpen (mantelzorg, oppas op kinderen enz.).
- Duurzaam, natuurinclusief en klimaatadaptief
- Verweven in het landschap, architectuur in eenheid met verscheidenheid
- Gezamenlijk groen delen (boomgaard/pluktuin/speelplek)
- Hoge mate van collectiviteit (energievoorziening-mobiliteit-ontmoeting)
- Inrichting van het buurtje in co-creatie. Een actieve rol in de ontwikkeling van hun woonsituatie en omgeving, maar ook een actieve betrokkenheid daarna.

### 3.3 Vertaling in het plan

#### ***Stedenbouwkundige invulling en programma***

De belangrijkste uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing van het plan zijn dat het plan verweven moet zijn in het landschap, gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting en dat geen sprake is van grote bebouwingsdichtheden. Dat heeft geleid tot een plan voor elf woningen en de inpassing van de oorspronkelijke bedrijfswoning.

Het concept voorziet in een gemeenschappelijk 'buurtje' in de vorm van een brink. De brink bestaat uit een helder gedefinieerde gemeenschappelijke ruimte met volwassen groen met daaromheen negen woningen. Twee woningen worden in lijn met de voormalige bedrijfswoning aan het lint van de Brinkweg gerealiseerd. Het buurtje bevat zodoende een wooncluster van 11 woningen met een diversiteit aan groottes en typen woningen: vier vrijstaande woningen, het behoud van de voormalige bedrijfswoning, drie levensloopbestendige woningen en vier rijwoningen.

Het blok met vier eengezinswoningen is aan de achterzijde los gekoppeld van de twee lintwoningen. Een informele route met bijvoorbeeld in bloemrijk grasland uitgemaide paden met daar omheen lage erfafscheidingen verbindt zowel de woningen aan het lint als de rijwoningen aan het onderliggende landschap. De bergingen van de vier rijwoningen worden geclusterd in een gebouwtje als onderdeel van de parkeerstrook.

De twee lintwoningen aan de zijde van de Brinkweg zijn weliswaar aan de Brinkweg gelegen maar worden ontsloten via het plangebied zelf. Hiermee wordt voorkomen dat de Brinkweg intensiever voor autoverkeer wordt gebruikt en daarmee het landelijke en informele karakter wordt verstoord.



Anderzijds worden de bewoners van deze twee woningen ook meer fysiek en sociaal betrokken bij het buurtje, de woningen maken er nu integraal onderdeel van uit.

De drie levensloopbestendige woningen en de twee vrijstaande woningen aan de brink zijn los in het landschap gelegd met een beperkte eigen kavel. De overgangen tussen privé- en gemeenschappelijk groen worden daar zorgvuldig mee-ontworpen. Deze woningen hebben het bezit van een kleinere tuin maar het genot van het groter landschap.

Het buurtje richt zich op de kracht van het collectief van de bewoners. Het stimuleert ontmoeting en verblijf in de groene gezamenlijke buitenruimte. Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het plangebied weergegeven. Als bijlage 1 is deze schets op groter formaat opgenomen.



**Stedenbouwkundige opzet plangebied. Bron: Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur.**



### ***Landschappelijke inpassing en groen***

Het plan sluit aan bij de landschappelijke setting van de omgeving. In de vorm van elf wooneenheden en het behoud van de bestaande bedrijfswoning is op het terrein geen sprake van hoge dichtheden.

Er is sprake van een groene inpassing, waardoor het plangebied wordt verweven in het landschap. Dat uit zich doordat aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied groene singels worden gerealiseerd. Aan de zuidzijde is sprake van een natuurlijke overgang van het gemeenschappelijke groen binnen het plangebied richting de bestaande watergang.

De afstand tussen de Rozendaelseweg en het plangebied wordt als een kwaliteit beschouwd. Door het weiland vrij te houden van bebouwing worden de woningen op gepaste afstand van de weg gerealiseerd, zodat de openheid van het landschap hier geborgd blijft.

Het buurtje krijgt een gevarieerde groene uitstraling: Er wordt een variatie aan type grassen en kruidenvegetaties toegepast naar aanleiding van functie en/of gebruik. Onderscheid wordt gemaakt in een in- en extensief onderhoud van de buitenruimten. Het groene buurtje krijgt een gras-kruidenvegetatie die goed te gebruiken is door kinderen. Geen strakke gazons, maar een weelderige kruidenvegetatie die ecologisch interessant is, water kan filteren en voor kinderen en educatie een meerwaarde heeft.

### ***Borging in bestemmingsplan***

Het groen is de drager van het plan. Om te borgen dat het groen ook daadwerkelijk wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, is ten behoeve van voorliggend plan een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan, dat als bijlage 2 van deze toelichting is opgenomen, is eveneens als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. Dat betekent dat afdwingbaar is dat het beplantingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Daarnaast is in de regels van de bestemming 'groen' geborgd dat in het gemeenschappelijke gebied geen bebouwing gerealiseerd mag worden en is op enkele plaatsen de mogelijkheid geboden om parkeerplaatsen te realiseren.

## **3.4 Architectonische vertaling en beeldkwaliteit**

Naast een goede landschappelijke inpassing is ook de vormgeving (architectuur) bepalend voor een goede ruimtelijke inpassing. De gemeente Raalte beschikt niet over een welstandsnota. Desondanks is er bij voorliggend plan voor gekozen om randvoorwaarden ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit vast te leggen in het bestemmingsplan. daarvoor wordt gewerkt met een architectuurconcept dat voorziet in zeven uitgangspunten/randvoorwaarden. Deze zijn eveneens als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen en als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hieronder zijn ze weergegeven.

### **1. Vertrek vanuit natuur en landschap;**

Natuur en landschap zijn de continue factoren in dit plan, de bebouwing is de welkome passant. De opgave is een woonlandschap te laten ontstaan, geen woonwijkje te bouwen. Er wordt een landschappelijk casco gecreëerd waarin woningbouw een plek zal vinden. De woningen hebben overwegend een lage gootlijn (3 tot maximaal 4 meter) en een nokhoogte van maximaal 9 meter.



## **2. Koester diversiteit**

Kies voor een palet aan woningtypes die antwoord geven op de vraag en ook voor een gezonde demografische mix zorgen. Diversiteit is een vorm van risicospreiding en leidt tot ruimtelijke en sociale rijkdom. Wat betreft de beeldkwaliteit is het kiezen voor een tijdloos materiaal- en kleurpalet en regels voor de volumes, goothoogtes en kappen een belangrijk middel om een grondtoon te maken waarbinnen variatie mogelijk is.

## **3. Boei in het seizoen**

Wonen in een landschap biedt alle kansen om mee te liften op de wisseling van de seizoenen en dit dagelijks te ervaren. Neem bijvoorbeeld woningen met veranda, een directe kans om zodra het kan (samen) buiten te leven. Ook het telen van gewassen, groente en fruit en het onderhoud van groen zal het jaarritme sterker laten ervaren.

Er zal sprake zijn van een periode van prille groei, volle wasdom, van afname en een reststand van rust. Wonen in een landschap vraagt ook iets van de individuele woningen die met de seizoenen mee kunnen bewegen; door de woningen te voorzien van pergola's, veranda's en terrassen kan per locatie en per type gereageerd worden op de wisselingen van de seizoenen.

## **4. Koppel schoonheid aan schoonheid**

Iets van waarde creëren kost moeite, en als het met liefde en aandacht gedaan wordt spreken we vaak van schoonheid. Iets dat op die manier 'schoon' is heeft vaak veel (rest) waarde, we zijn zuinig op mooie dingen. Dat is duurzaam. Het schone landschap vraagt van gebouwen vanzelfsprekend om duurzaamheid op gebied van energie en materiaal. Ook op het gebied van waterberging wordt aandacht gevraagd bij de uitwerking van de gebouwen. Duurzame maatregelen moeten altijd ten dienste staan van schoonheid in esthetische zin.

## **5. Typisch Sallands**

In de basis zullen de woningen geïnspireerd worden op de Sallandse bouwstijl. Denkende aan eenvoud in volume, materiaal en detaillering. Het materiaalgebruik zal hier in het verlengde van staan. Hierop zullen aanvullingen worden gedaan die voor afwijkingen zorgen en de diversiteit verhogen. De aanvullingen zullen ten dienste staan van de gekozen basis materialen. Het palet dient dan ook te worden afgestemd op de eenvoudige, aardse en natuurlijke tinten van het hout eventueel in combinatie met baksteen.

## **6. Losse gebouwen vormen samen een eenheid**

Gebouwen zijn onderdeel van de brink, de logica van de brink is leidend bij de architectonische uitwerking. De brink is een ensemble van woningen die in eenheid zijn ontworpen.

## **7. De gebouwen hebben alzijdige kwaliteit**

Kopwoningen van een rij krijgen een bijzondere kwaliteit die reageert op de context. Veel aandacht naar de juiste verhouding en plaatsing van gevelopeningen.

## **8. Bergingen, buitenruimtes en erscheidingen zijn mee ontworpen**

Grenzen tussen privé en collectief/openbaar nodigen niet uit tot landjepik of verrommeling. Grenzen zijn of bouwkundig helder of helder door een goede haag of ander landschappelijk middel. Bijgebouwen, zoals bergingen, collectieve schuren en evt. kassen worden zorgvuldig mee ontworpen.





Het plan voorziet in een architectuur met een agrarische verwantschap en eenvoudige volumes met een eenduidig materiaal gebruik zoals kapschuren en schuurwoningen. Op de volgende afbeeldingen zijn enkele referenties gegeven die ook in bijlage 3 zijn opgenomen.



### 3.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is beschreven op welke wijze een voormalig tuincentrum wordt herontwikkeld tot een passende nieuwe functie in de vorm van een woonbuurtje. Bestaande landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een eigentijdse, onder architectuur ontworpen woning, ingepast in het landschap. Hiermee krijgt het plangebied een ruimtelijke en functionele opwaardering. In het volgende hoofdstuk wordt het plan op hoofdlijnen getoetst aan relevant ruimtelijk beleid.



## 4. Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing plaats.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Novi

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die de inrichting van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Niet alleen gericht op de Randstad, maar op het potentieel van heel Nederland. Uitgaande van de ambities en mogelijkheden van onze steden en regio's. De locaties worden zoveel mogelijk ontwikkeld binnen bestaand verstedelijkt gebied.

Maar ook het landelijk gebied krijgt aandacht in de NOVI. De klimaat- en de stikstofproblematiek maken duidelijk dat onze natuur, het landschap en de ontwikkeling van de landbouw onder druk staan. De NOVI geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar verschillende grote, complexe opgaven spelen. Voorliggend plangebied ligt niet binnen één van deze gebieden. Wel wordt met voorliggend plan invulling gegeven aan de doelstelling van de NOVI om in Nederland extra woningen te realiseren. Ook draagt het plan bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

#### 4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

#### **Relatie met initiatief**

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor het Barro niet van toepassing is.

#### 4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die de inrichting van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen



nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Niet alleen gericht op de Randstad, maar op het potentieel van heel Nederland. Uitgaande van de ambities en mogelijkheden van onze steden en regio's. De locaties worden zoveel mogelijk ontwikkeld binnen bestaand verstedelijkt gebied.

Maar ook het landelijk gebied krijgt aandacht in de NOVI. De klimaat- en de stikstofproblematiek maken duidelijk dat onze natuur, het landschap en de ontwikkeling van de landbouw onder druk staan. De NOVI geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

#### *Relatie met voorliggend project*

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar verschillende grote, complexe opgaven spelen. Voorliggend projectgebied ligt niet binnen één van deze gebieden. Wel wordt met voorliggend project invulling gegeven aan de doelstelling van de NOVI. Het project draagt bij aan het toevoegen van woningen in Nederland en het plan draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat, afgestemd op de landschappelijke waarden van het omliggende gebied.

#### 4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.



Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend plan waarbij 11 woningen worden toegevoegd, geen sprake is van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

#### **Duurzaamheid**

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we - nu en in de toekomst - beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan betreft de duurzame transformatie van een tuincentrum naar een landschappelijk ingepast woongebied. Onderdeel van het plan is de sloop van voormalige bedrijfsmatige opstallen en het saneren van oppervlakteverharding. Hiervoor in de plaats worden woningen gebouwd die in een groene landschappelijke setting worden gerealiseerd. Dit groen gaat hittestress tegen en zorgt voor biodiversiteit. Tevens wordt in het plan gebruik gemaakt van wadi's om hemelwater op een duurzame manier op te vangen en in de bodem te infiltreren.

2. Een duurzame energiehuishouding

Overijssel ambieert een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie zet in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

#### *Toets aan initiatief*

Het transformeren van de locatie is op zichzelf al een duurzame opgave, maar hier wordt voor zover mogelijk ook praktisch invulling aan gegeven door duurzame materialen toe te passen, te werken met warmtepompen en met zonnepanelen.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden



hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

#### *Toets aan initiatief*

Waar mogelijk wordt bij het bouwplan gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen.

#### 4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend initiatief sluit daar op aan. Bestaande bedrijfsmatige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door toekomstbestendige, duurzame woningen. Tevens is de fysieke uitwerking van de plannen duurzaam van aard en wordt aangesloten op landschappelijke kwaliteiten.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. Het plan voorziet in een duurzame transformatie van een bestaande bedrijfslocatie. De bedrijfsmatige activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt worden opgeheven en er wordt op een duurzame wijze en op basis van een goede landschappelijke inpassing woningbouw gerealiseerd. Hierdoor krijgt de locatie weer toekomstwaarde. Het plan doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarden maar wordt op de landschappelijke waarden afgestemd en in het landschap verweven. In de vorm van een inrichtingsplan die als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld is de landschappelijke inpassing geborgd.

#### **Sociale kwaliteit**

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

#### *Toets aan initiatief*

Het initiatief draagt bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Door transformatie van de locatie wordt voorkomen dat door de huidige leegstand een kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving ontstaat. Het plan richt zich op de kracht van het collectief van de bewoners. Het stimuleert



ontmoeting en verblijf in de groene gezamenlijke buitenruimte en draagt zodoende bij aan de sociale cohesie.

### **Conclusie**

Voorliggend plan sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Het plangebied wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

#### 4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Voorliggend initiatief doet zich voor in de groene omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### **Generieke beleidskeuzes**

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### **Ontwikkelingsperspectieven**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

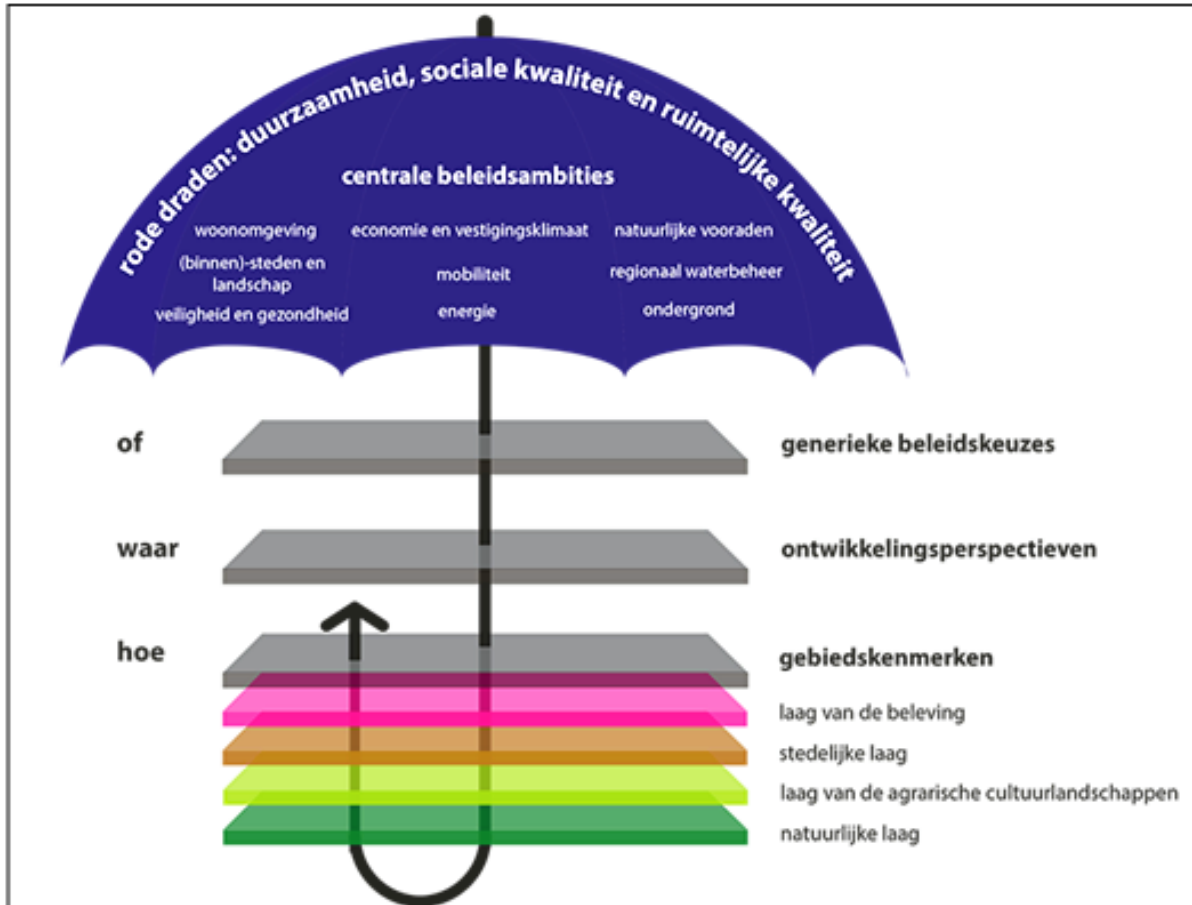
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.



## Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



**Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Bron: Provincie Overijssel.**

### Toets aan uitvoeringsmodel

#### **Generieke beleidskeuzes**

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.



### 1. Integraliteit

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

#### *Toets aan initiatief*

Ten aanzien van voorliggend plan is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid (waaronder wonen), ruimtelijke kwaliteit (landschap en architectuur), omgeving (landschap) en behoefte (wonen). Dit vertaalt zich in voorliggend bestemmingsplan.

### 2. Toekomstbestendigheid

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

#### *Toets aan initiatief*

De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt gesloopt en op de locatie woningbouw wordt gerealiseerd voorziet in een toekomstbestendigheid van de locatie.

### 3. Concentratiebeleid

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

#### *Toets aan initiatief*

Gezien de omvang is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

### 4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### *Toets aan initiatief*

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling heeft geen regionale afstemming plaatsgevonden.





## 5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan voorziet in de sloop van landschap ontsierende bebouwing en het realiseren van woningen in een goede landschappelijke setting. Een bedrijfsmatige functie verdwijnt, waardoor de ‘druk’ op het gebied en de omgeving van het gebied afneemt. Door woningen te realiseren ter plaatse van een oorspronkelijk bedrijf wordt geen extra claim gelegd op onbebouwd gebied. Hierdoor is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. De ondergrond speelt hierbij een belangrijke rol; bijvoorbeeld bij de voedselproductie in de landbouw, de (drink)watervoorziening of als mogelijke bron of buffer voor duurzame energie.

‘Groene’ functies hebben prioriteit in de Groene Omgeving. Ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Op (voormalige) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een markt vraag is en de Stedelijke Omgeving geen ruimte biedt. Ook hier geldt dat deze actief moeten bijdragen aan behoud en versterking van natuur, landschap, cultuurhistorie en andere opgaven in de Groene Omgeving.

### *Toets aan initiatief*

In voorliggend plan wordt een bestaande bedrijfsmatige functie weg bestemd en worden woningen teruggebouwd. In hoofdstuk drie van deze toelichting is aangetoond dat het plan een meerwaarde oplevert voor de omgeving en voor het landschap. Het plangebied ligt in een overgangsgebied en vult het samenhangende netwerk van functies aan.

Er is geen sprake van de transformatie van een agrarisch erf. Strikt formeel hoeft de markt vraag daarom niet aangetoond te worden. In de paragraaf over het gemeentelijk beleid wordt de vraag echter wel aangetoond.

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- Is de ontwikkeling ‘gebiedseigen’ of ‘gebiedsvreemd?’



- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

In paragraaf 4.3.3 wordt ingegaan op welke wijze het plan voldoet aan de voorwaarden van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

#### Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving

Het plangebied ligt in het gebied dat is geduid als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De kwaliteitsambitie in dit gebied is als volgt:

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

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

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

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend plan draagt bij aan het in harmonie met elkaar ontwikkelen van functies. Het woningbouwplan is afgestemd op omliggende functies en op het landschap. In hoofdstuk drie is hier op ingegaan en door het opstellen van een inrichtingsplan die is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing geborgd. Bij de keuze voor de beplanting en vormgeving (woningen rondom een brink) is rekening gehouden met de identiteit van de plek. Ten aanzien van het watersysteem wordt aangesloten op het bestaande stelsel waar het gaat om huishoudelijk afval, maar voor de opvang van hemelwater wordt gebruik gemaakt van de opvang in wadi's.

#### **Gebiedskenmerken**

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

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen van toepassing.



### 1. *Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

#### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag in de 'Beekdalen en natte laagtes'. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Aan de zuidzijde van het plangebied loop de Vloedgraven, een smalle beek. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de loop van deze beek. In de directe omgeving van de beek worden geen werkzaamheden verricht en wordt geen bebouwing geen gerealiseerd die de loop van de beek in gevaar kan brengen.

### 2. *Stedelijke laag*

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

#### *Toets aan het initiatief*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van 'het informele trage netwerk' en de 'verspreide bebouwing'. De ambitie ten aanzien van de 'verspreide bebouwing' is 'Levende erven!'. Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Voorliggend plan is formeel geen erf, maar het uitgangspunt van het plan is wel om het woongebied te verbinden met het landschap. In hoofdstuk drie is dat toegelicht.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Het plangebied ligt aan dit netwerk. Over zowel de Brinkweg als over de Rozendaalseweg lopen recreatieve routes.

### 3. *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.



### *Toets aan het initiatief*

In het plan worden wonen en landschap met elkaar verweven. Hierdoor komen de kenmerken van de andere lagen bij elkaar.

#### *4. Laag van het agrarische cultuurlandschap*

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

*‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen’.*

Binnen de natuurlijke laag heeft de locatie de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap, oude hoevenlandschap’. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

### *Toets aan het initiatief*

Voorliggend plan draagt er aan bij door het van oorsprong bedrijfsmatige gebied te transformeren naar een met het landschap verweven woongebied. Hiermee wordt een ontwikkelingsimpuls aan het gebied gegeven in de vorm van de woonfunctie. Ondanks dat er in voorliggend plan geen sprake is van een erf, wordt wel voor een deel op de principes van erfontwikkeling voortgeborduurd. Onder andere door routes door het plangebied te laten lopen en gebiedseigen beplanting te planten.

#### *4.3.3 Omgevingsverordening*

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) opgenomen. Daarin staat dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting. Verder moet het plan landschappelijk ingepast worden en landschap ontsierende bebouwing



verwijderd worden. Hiervoor dient een erfinrichtingsplan opgesteld te worden als basis voor ruimtelijke inpassing.

Onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls vallen ook die gevallen van hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen waarbij de nieuwe functie vraagt om aanpassing van de bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting. In die gevallen is de inpassing van de functie op basis van de gebiedskenmerken onvoldoende en wordt een extra investering verwacht in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving.

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van een perceel waar in het verleden een tuincentrum was gevestigd, naar een locatie voor woningbouw. Het gaat om een totale herinrichting van het perceel, waarbij de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden blijft en als reguliere woning wordt bestemd. Het overige terrein, waar het tuincentrum was gevestigd, wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Er is geen sprake van een grootschalige uitbreiding van een bestaande (woon)functie, maar van het toevoegen van woningen in het overgangsgebied van kern naar het buitengebied. Dit gebeurt op basis van een goede landschappelijke inpassing door sloop van een deel van de voormalige bedrijfsmatige bebouwing en verwijdering van oppervlakteverharding. Op basis van het eerder besproken inrichtingsplan en bijbehorend beplantingsplan (zie hoofdstuk 3) is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Hiermee is onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Het inrichtingsplan en het inrichtingsplan zijn als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld waardoor er sprake is van rechtszekerheid.

De opzet van het plan is door de ketenpartners aan de Omgevingstafel IJsselland positief beoordeeld. De invulling van het gebied is ruim van opzet, er is sprake van veel groen, het plan is landschappelijk goed ingepast en er is sprake van een aanvullend gemengd woonmilieu t.o.v. bestaand woningaanbod. Omdat het plan positief is beoordeeld heeft de gemeente Raalte geen extra maatschappelijke investeringen gevraagd aan de initiatiefnemer.

## 4.4 Regionaal beleid

### 4.4.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Voor de periode 2021-2025 is dit vastgelegd in twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en één voor Twente.

In de Woonagenda voor West-Overijssel wordt de gezamenlijke inzet van de gemeenten en provincie geschetst. Voor West-Overijssel betekent een toekomstbestendige woningmarkt:

1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
3. een duurzaam en circulair woningbestand.

#### *Vertaling naar het plan*

Met de ontwikkeling van voorliggend plan wordt een divers en kwalitatief woningaanbod gecreëerd. Er wordt aangesloten bij de lokale en regionale behoefte voor huidige en toekomstige inwoners van Heino. De ontwikkeling biedt een woonmilieu met unieke woonkwaliteiten voor de regio. Aan de rand



van Heino is het rustig wonen met een goed voorzieningen niveau en een goede bereikbaarheid. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Het toevoegen van dit woonmilieu draagt bij aan de vitaliteit en economie van Heino. Het plan is niet expliciet benoemd in de lijst met sleutelprojecten voor West – Overijssel.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is in lijn met de regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Omgevingsvisie Raalte

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is op 26 november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie ligt de focus op drie kernopgaven: één gericht op het buitengebied, één gericht op de directe woonomgeving en één gericht op Raalte in de regio. De kernopgaven zijn gebaseerd op wat de inwoners van de gemeente Belangrijk vinden. De volgende kernopgaven zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

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

De ambitie voor het buitengebied van Raalte is: Raalte als groen en innovatief productielandschap. Bij deze ambitie zijn 5 ontwikkelinrichtingen opgesteld.

1. Wij kiezen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
2. Wij kiezen met technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap.
3. We grijpen de kansen in stedelijk gebied aan om energie duurzaam op te wekken. We erkennen tegelijkertijd dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook in het buitengebied een plek vindt. We kiezen voor een strategie die uitgaat van onze initiatiefrijke samenleving en die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader.
4. Wij kiezen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
5. Wij kiezen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

#### *Vertaling naar het plan*

De beoogde woningbouwontwikkeling vindt formeel plaats in het buitengebied. De kernopgave voor het buitengebied is derhalve van belang voor het initiatief. Er moet getoetst worden of de ontwikkeling



in het buitengebied zorg draagt voor het behoud van een prettige plek om te wonen, werken, te ondernemen en te recreëren. De gemeente wil de afwisseling in het buitengebied behouden. De gemeente kiest voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.

Voorliggend plan draagt bij aan een gemengd buitengebied. De nieuwe woonfunctie wordt landschappelijk en functioneel verweven met de omgeving. Er wordt gebiedseigen beplanting toegevoegd en de inrichting van het plangebied is afgestemd op de landschappelijke kenmerken (brink-principe). Met de ontwikkeling is daarmee sprake van een balans tussen wonen en landschappelijke kwaliteiten, wat in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

#### 4.5.2 Programma Wonen 2021-2025

In de nota 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.

Er is de laatste jaren een toenemende woningkrapte te zien in zowel de koop- als de huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunding en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals we die de afgelopen jaren ook kenden. De inwoners van de gemeente wonen graag in Raalte en onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen.

Landelijk is sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie die de grote steden niet kunnen oplossen zonder overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan deze groeiambitie en ziet dit als een kans.

De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners.

#### *Vertaling naar het plan*

Met voorliggend plan wordt een verscheidenheid aan woningtypologieën gerealiseerd: vrijstaande woningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt, ondanks de beperkte omvang van het plan, een diverse doelgroep bediend.

#### 4.5.3 Landschapontwikkelingsplan Salland

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben een gezamenlijk Landschapontwikkelingsplan opgesteld. Het Landschapontwikkelingsplan vormt de landschappelijke karakteristiek de basis. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de kern en het aangrenzende landschap. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. In voorliggend geval is hier sprake van door woningen in de



---

vorm van zowel een lint (zijde Brinkweg) als rondom een brink te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting, doorkijkjes en groene randen. Hierdoor wordt het plangebied verweven met de omgeving.

#### 4.5 Conclusie

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat het plan aansluit op beleid op diverse schaalniveaus. Enerzijds doordat invulling wordt geven aan een woningbehoefte, anderzijds door de wijze waarop dit gebeurt: ruim van opzet, veel groen, landschappelijk goed ingepast en een aanvullend gemengd woonmilieu t.o.v. bestaand aanbod. Hiermee wordt in de vorm van 11 woningen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning een passende nieuwe functie toegekend aan een voormalige bedrijfslocatie.





## 5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit plan relevant zijn.

### 5.2 Mer-beoordeling

#### Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

De kenmerken van het project zijn in hoofdstuk 3 beschreven. De effecten van het woningbouwplan op de omgeving zijn gezien de functie beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de bijbehorende emissies ten gevolge daarvan verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een op zichzelfstaande ontwikkeling. In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in



beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken in deze toelichting vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

### **Conclusie**

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

## **5.3 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Beleidskader**

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

In elk bestemmingsplan moet, naast onderzoek naar archeologische waarden, een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer.

### **Analyse**

#### *Archeologie*

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners.

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

1. hoge archeologische verwachting;
2. middelhoge archeologische verwachting;
3. lage archeologische verwachting.

Uit het kaartbeeld blijkt dat de verwachtingswaarden in het plangebied laag zijn. Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

#### *Cultuurhistorie*

Voorliggend plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen monumentale opstallen aanwezig. Het aspect 'monumentenzorg' is derhalve geen beperking voor het plan.



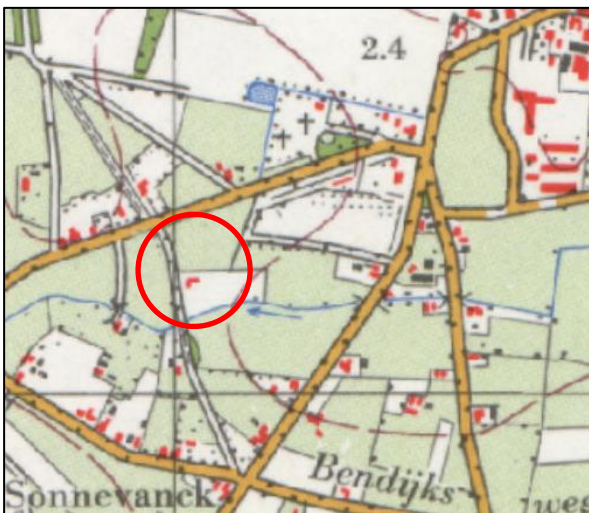
Het plangebied maakt wel onderdeel uit de overgangszone tussen bebouwd gebied en landschappelijk waardevol gebied. Het gebied heeft zich in de loop van de jaren sterk ontwikkeld. Op de volgende afbeeldingen is de ontwikkeling van het gebied weergegeven.



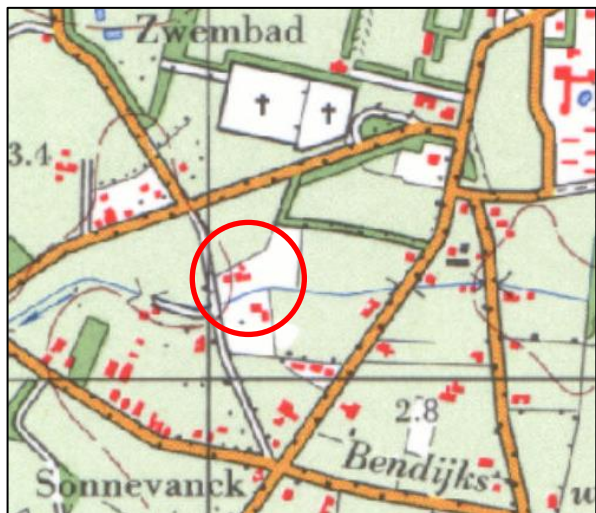
1885



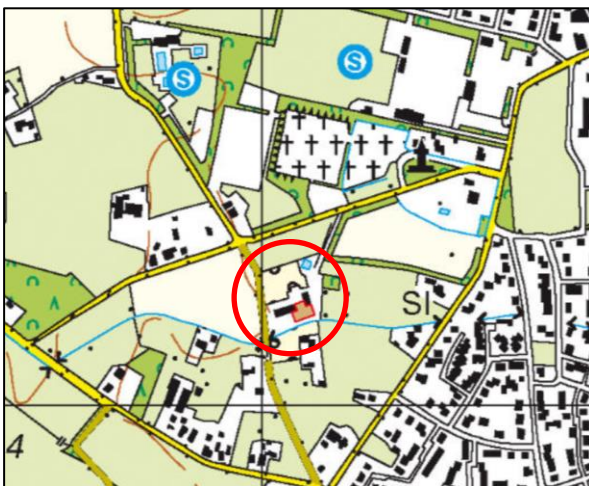
1925



1965



1985



2021



In 1885 was sprake van verspreide (agrarische) bebouwing in een kleinschalig mozaïek landschap. In 1925 is het landschap verdicht met meer (agrarische) erven. Bosschages en bomenrijen verdwijnen. In 1965 is sprake van verdichting met woonerven langs de wegen. Clusters en lintbebouwing, maar in een landelijke setting. Ook zijn er ruim opgezette kavels. De woningen hebben deels een dorps karakter.

In 1985 is sprake van aanleg van groenstructuren. Langs de noordelijk van het plangebied gelegen begraafplaats wordt een bomenlaan aangelegd. Rond 2020 is sprake van nieuw groen dat wordt geïntroduceerd rondom erven.

De weg richting het tuincentrum vanaf de noordzijde is altijd al een belangrijke lijn geweest (voor 1885).

Bij de planvorming is rekening gehouden met deze ontwikkelingen. De verkaveling is, afgestemd op het gebied, ruim van opzet. Bestaande structuren aan de Rozendaelseweg en de Brinkweg blijven behouden en worden als drager van het plan gezien. De bestaande toegang blijft behouden. Niet-streekeigen beplanting wordt vervangen door streekeigen beplanting en de Vloedgraven, de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied, wordt in de planvorming gerespecteerd.

## **Conclusie**

Het plan is op basis van de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' uitvoerbaar.

## **5.4 Flora en fauna**

### **Beleidskader**

Een inschatting van eventuele belemmeringen op het gebied van natuurbescherming is onderdeel van een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom dient ieder plan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan optreedt te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het gaat daarbij zowel om gebiedsbescherming als soortenbescherming.

### **Analyse soortenbescherming**

Het plan voorziet in de sloop van opstallen en het oprichten nieuwe bouwwerken. Dit kan effect hebben op bestaande natuurwaarden. Daarom heeft in het kader van het bestemmingsplan een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4 opgenomen. Omdat de planvorming geruime tijd heeft geduurd, is het onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd, ten behoeve van het bestemmingsplan in 2022 herzien.

#### Soortenbescherming

In het onderzoeksgebied is het voorkomen van de juridisch zwaarder beschermde soorten niet bekend. Daarnaast zijn geen laag beschermde soorten van tabel 1 en soorten van de Rode Lijst in het onderzoeksgebied en directe omgeving te verwachten.

Verblijfplaatsen van overige juridisch zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren worden op basis van veldonderzoek, terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht. Diverse laag beschermde soorten van tabel 1 zijn wel aangetroffen/ te verwachten. Verder zijn diverse algemeen voorkomende broedvogelsoorten in het onderzoeksgebied aanwezig en te verwachten.



Verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het onderzoeksgebied verwacht. Wel zijn diverse laag beschermde soorten van tabel 1 in het onderzoeksgebied en directe omgeving te verwachten.

Verblijfplaatsen van beschermde reptielen, ongewervelden en weekdieren zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het onderzoeksgebied verwacht.

### Vleermuizen

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn te verwachten in delen van het onderzoeksgebied. Daarom heeft vervolgonderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 5 opgenomen. Met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde soorten kan op basis van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek het volgende geconcludeerd worden:

- Er zijn geen paarverblijven van vleermuizen in het onderzoeksgebied aangetroffen
- De laanbeplanting aan de zuidzijde van de Brinkweg ter hoogte van de Stationsweg en de Bendijksweg fungeren als belangrijke vliegroute voor Gewone dwergvleermuizen;
- Er is 1 foerageergebied aan te wijzen in het onderzoeksgebied. Deze is gelegen rondom gebouw ter hoogte van huisnummer 110. Het foerageergebied wordt gebruikt door de Gewone dwergvleermuis.

### *Gevolgen voor het plan*

Het woonrijp maken van het voormalig tuincentrum heeft geen gevolgen voor vleermuizen. Doorsnijding van de vaste vliegroute ter hoogte van de Stationsweg en de Bendijksweg heeft voor de Gewone dwergvleermuis geen gevolgen. Kwaliteitsvermindering van het foerageergebied ter hoogte huisnummer 110 zal enigszins aanwezig zijn, het handhaven van de bomen rondom de woningen zullen het kwaliteitsverlies van het foerageergebied van de Gewone dwergvleermuis beperken.

Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient in de voorbereiding op de planvorming rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de hierboven genoemde soort en functionaliteit van hun leefgebieden. Indien negatieve effecten op bovengenoemde soorten kunnen worden voorkomen door voldoende mitigerende maatregelen te treffen, is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen. Mitigerende maatregelen zijn gericht op het voorkomen van de negatieve gevolgen van een activiteit. Dit moet gebeuren binnen het plangebied en voor de soorten die daar voorkomen. Van belang is dat wordt voorkomen dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen wordt aangetast.

De mitigerende en compenserende maatregelen zijn specifiek voor dit project uitgewerkt. Maatregelen voor mitigatie en compensatie zijn:

- De laanbeplanting van de Brinkweg welke als vliegroute fungeert voor de Gewone dwergvleermuizen dient, zal zijn functie behouden. Op de locatie van de Brinkweg 15 en 17 zal ter mitigatie 1 grote en 3 kleine vleermuiskraamkast worden opgehangen en 1 overwinteringskast. (Uitgevoerd op 2 augustus 2019)
- Verlichting dient tot een minimum beperkt te worden, in verband met de lichtgevoeligheid van veel soorten vleermuizen. Op plaatsen waar verlichting noodzakelijk is, kan worden gekozen voor lantaarns die uitsluitend het wegdek verlichten en geen licht naar de omgeving verstrooien zodat 'lichtvervuiling' wordt tegengegaan.



## **Analyse gebiedsbescherming**

### *Natura2000*

Met het onderdeel gebiedenbescherming worden binnen de Wet natuurbescherming de Natura 2000-gebieden beschermd. Voor alle gebieden gelden instandhoudingsdoelstellingen. De kern van de bescherming is dat deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar mogen worden gebracht.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (7km), Vecht en Beneden Reggegebied (10 km) en de Boetelerveld (5km). Door de tussenliggende afstand en aard en schaal van de werkzaamheden, kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet van toepassing.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies hebben hier soms een andere benaming voor. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Wanneer bij een ontwikkeling mogelijke effecten op het Natuurnetwerk denkbaar zijn, is het noodzakelijk een Natuurnetwerk-toetsing uit te voeren.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Door de tussenliggende afstand, aard en schaal van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk worden uitgesloten. Er is geen vermindering van areaal en een bestemmingsplanwijziging is aan de orde. Een nadere toetsing is niet van toepassing.

### *Stikstof*

Om uit te sluiten of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, heeft een stikstofonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 6 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van voorliggend plan geen toename van stikstofdepositie op natuurgebieden plaatsvindt.

## **Conclusie**

Op basis van een ecologische quickscan is geconstateerd dat het plangebied mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Om verstoring van deze beschermde soort te voorkomen zijn mitigerende maatregelen voorgesteld en uitgevoerd. Verstoring van beschermde vleermuizensoorten is derhalve niet het geval en ontheffing niet noodzakelijk. Behalve de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Onderzoek heeft eveneens aangetoond dat beschermde natuurgebieden niet worden geschaad ten gevolge van voorliggend plan. Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.



## 5.5 Bodem

### Beleidskader

In het kader van het besluit bodemkwaliteit dient aangetoond te worden dat nieuwe bestemmingen op schone grond worden gerealiseerd. Dit, om aan te kunnen tonen dat er geen risico's voor de gezondheid optreden bij het beoogde gebruik.

### Analyse

Om de bodemkwaliteit binnen het plangebied in beeld te brengen is een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Brinkweg 15 te Heino. Het onderzoek heeft tot doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen.

#### *Resultaten onderzoek*

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond sporen puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan arseen aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan arseen overschrijdt de interventiewaarde. Uit voorgaande onderzoeken blijkt dat in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater worden aangetoond. De aangetoonde gehalten aan arseen, chroom en nikkel betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. Derhalve bestaat geen noodzaak tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop en ontwikkeling van de gronden.

Er wordt geadviseerd om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhoging in de vaste bodem kan, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

### Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

## 5.6 Geluid

### Beleidskader

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van luchtvaartverkeer, wegverkeer, spoorwegen en industrie.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;



- geluidgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning, afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

### **Analyse**

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van wegverkeerslawaai. Het onderzoek, dat is opgenomen als bijlage 8, is uitgevoerd omdat het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van gezoneerde wegen. Voor een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde bouwplan is de cumulatie van alle in de directe omgeving van het plangebied gelegen geluidbronnen, dus ook die van niet-zoneplichtige wegen, in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer afkomstig van de Brinkweg en de Rozendaelseweg op de geprojecteerde woningen de maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Ook als gevolg van cumulatie van de gezamenlijke wegen (inclusief niet-gezoneerde wegen) zijn geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

## **5.7 Water**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

### **Analyse**

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit deze watertoets, die als bijlage 9 is opgenomen, blijkt dat het plan waterschapsbelangen raakt en dat de normale procedure doorlopen moet worden. De normale procedure houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie opstelt waar bij de planvorming rekening mee moet worden gehouden. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage 9 van deze toelichting opgenomen.

In de uitgangspuntennotitie staat beschreven dat het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie Stedelijk waterbeheer Water Raak! (2015).

#### *Bestaande waterhuishouding*

Het plan ligt in het stroomgebied Nieuwe Wetering (benedenloop). Rond het plangebied liggen primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1,55 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.





## *Uitgangspunten voor het plan*

### Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, watergang de Vloedgraven. De functie van deze watergang moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Om de watergang te beschermen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat binnen de gronden die grenzen aan de watergang, geen bouwwerken mogen worden gebouwd, geen beplanting mag worden geplant en een graafwerkzaamheden plaats mogen vinden.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt door het waterschap een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met dit advies.

### Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Er worden bij de uitvoering van het plan geen uitloogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

### Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. In voorliggend plan wordt hemelwater op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd in de vorm van wadi's. Uitgangspunt is dat er geen hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

Verder wordt het huishoudelijk afval via het bestaande riool afgevoerd. In overleg met de gemeente wordt bepaald of het bestaande riool voldoende capaciteit heeft of dat deze capaciteit ten gevolge van het plan vergroot moet worden.

### Externe werking ruimtelijk plan

In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Daar is in voorliggend plan geen sprake van. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.

### Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te



zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats. Dat betekent in voorliggend plan dat het waterschap toegang houdt tot de aanwezige watergang aan de zuidzijde van het plangebied. Beplanting wordt buiten de beschermingszone gesitueerd.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

### **Kader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

In deze paragraaf wordt de ligging ten opzichte van omliggende bedrijven en functies beschouwd.

### **Analyse**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, sportvelden, een begraafplaats en een zwembad. Er is sprake van gemengd gebied.

Omliggende woningen hebben geen milieukundige impact op het plan. Andersom geldt dat de voorziene woningen ook geen milieukundige impact op omliggende woningen hebben.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich de voetbalvelden van VV Heino. Op basis van de VNG-publicatie moet de afstand tussen woningen en sportvelden met verlichting ten minste 50 meter te bedragen. In voorliggend plan is deze afstand 60 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de afstandsnorm.

Nog noordelijker van het plangebied bevindt zich openluchtwembad de Tippe. Op basis van de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand tussen woningen en een openlucht zwembad ten minste 200 meter. In voorliggend geval is deze afstand tussen het bad en de rand van het plangebied 300 meter, waardoor aan de norm wordt voldaan.

Aan de Rozendaalseweg bevindt zich een begraafplaats. De afstand tussen begraafplaatsen en woningen dient minimaal 10 meter te bedragen. In voorliggend geval is de afstand ongeveer 60 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.



## Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

## 5.9 Externe veiligheid

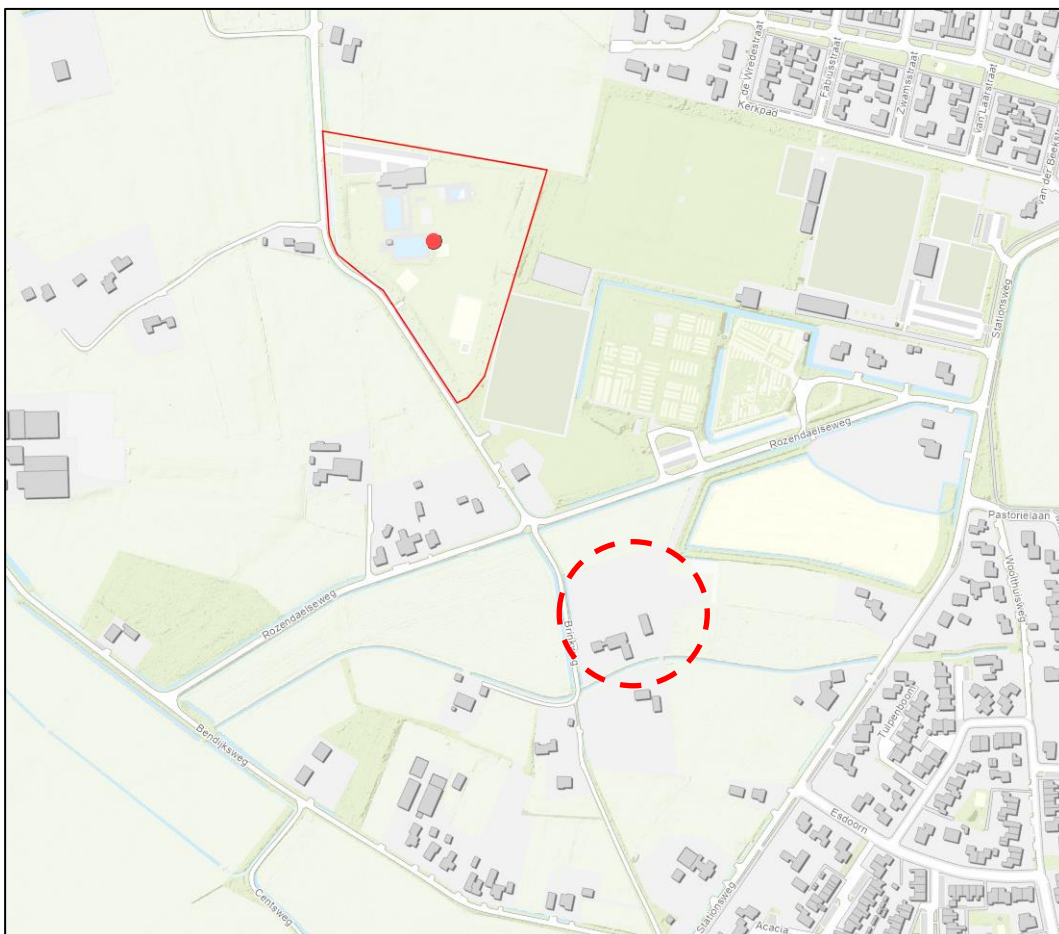
### Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

*'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau voor externe veiligheid.'*

### Analyse

In het kader van het initiatief is de risicokaart geraadpleegd. Op de volgende afbeelding is de uitsnede opgenomen. Hierop is zichtbaar dat de enige risicobron rondom het plangebied het zwembad is vanwege de opslag van chloor. De afstand tussen het plangebied en het zwembad is echter dermate groot, dat van een risico geen sprake is.



Uitsnede risicokaart. Bron: risicokaart.nl.



## Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

## 5.10 Explosieven

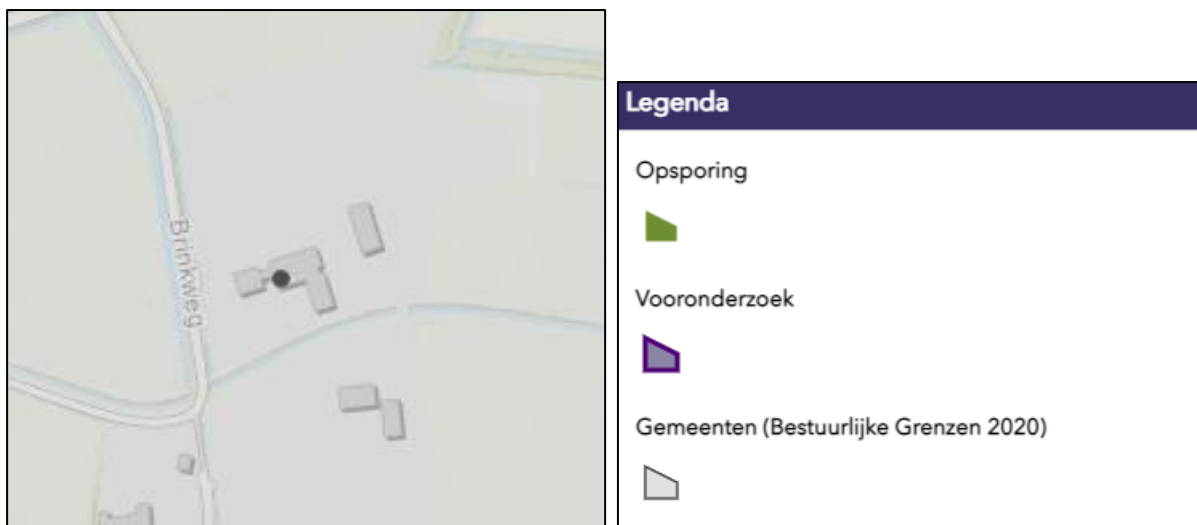
### Beleidskader

De mogelijke aanwezigheid van explosieven in de ondergrond houdt in Nederland over het algemeen verband met de Tweede Wereldoorlog. Handelingen die leiden tot niet gesprongen conventionele explosieven in de bodem betroffen bijvoorbeeld het afwerpen van munitie, beschietingen vanuit de lucht/vanaf het water/op het land, het neerstorten van vliegtuigen, gevechten tijdens de begin-, tussen- en eindfase van de Tweede Wereldoorlog, het dumpen van munitie en het verdedigen van gebieden met mijnenvelden en dergelijke.

Indien er bij voorgenomen (graaf)werkzaamheden een redelijk vermoeden bestaat op het aantreffen van conventionele explosieven (CE) in de (water)bodem dient een vooronderzoek conform de WSCS-OCE uitgevoerd te worden. Dit wordt voorgeschreven door de vereniging voor Explosieven Opsporing (VEO) en is verankerd in de bouwprocesbepalingen in het Arbobesluit en de V&G voorbereidingsfase.

### Analyse

Op basis van de Risicokaart niet gesprongen explosieven van de gemeente Raalte volgt dat graafwerkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling niet plaatsvinden ter plaatse van een risicogebied voor niet gesprongen explosieven. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de gemeentelijke risicokaart.



**Risicokaart niet gesprongen explosieven gemeente Raalte.**

Het uitvoeren van onderzoek is niet noodzakelijk.

## 5.11 Verkeer en parkeren

### Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plangebied goed bereikbaar is en dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt doorgaans gebruik gemaakt van de parkeergetallen van het CROW. Het CROW hanteert op basis van functie en ligging de te verwachten parkeerbehoefte waar een initiatief aan dient te voldoen.



## Analyse

### Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan weg rijdt.

Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie bepaald voor het plan. Voor de kengetallen is uitgegaan van 'niet stedelijk' gebied en buitengebied. Dat leidt tot onderstaande verkeersgeneratie.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Totaal
Koop vrijstaand	4	8,2	32,8
Koop tussen/hoek	7	7,7	51,8
<b>Totaal:</b>			<b>84,6</b>

In de bestaande situatie is sprake van een tuincentrum van circa 10.000 m<sup>2</sup> met een bebouwd oppervlakte van circa 800 m<sup>2</sup> BVO. De verkeersgeneratie van een dergelijk tuincentrum bedraagt in niet stedelijk gebied in het buitengebied 16,5 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> per dag. Dat komt in voorliggend plan neer op circa 132 (16,5 x 8) verkeersbewegingen. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen af. Omdat in de bestaande situatie geen verkeerskundige problemen optreden, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie, die via dezelfde wegen plaats zal vinden, niet tot problemen zal leiden.

### Parkeren

Ter plaatse van het plangebied geldt het Paraplubestemmingsplan parkeren. Het Paraplubestemmingsplan parkeren voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. Uitgangspunt daarbij is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voldaan aan de parkeeropgave zoals die is vertaald in de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' of diens rechtsopvolger.

In voorliggen plan is sprake van de volgende parkeeropgave:

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Totaal
Koop vrijstaand	4	2,4	9,6
Koop tussen/hoek	7	2	14
<b>Totaal:</b>			<b>23,6 (24)</b>

Het gemeentelijk beleid voorziet er in dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. In voorliggend plan is sprake van een collectieve woonvorm waar de bewoners eigenaar zijn van het gebied rondom de woningen. dat betekent dat het gehele plangebied als 'eigen' terrein kan worden beschouwd en dat daar de parkeeropgave opgelost moet worden. Concreet betekent dit dat binnen dit plangebied 24 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op basis van het inrichtingsplan is ruimte voor 20



---

parkeerplaatsen in het mandelig gebied. Daarnaast krijgt iedere vrijstaande woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de opgave om 24 parkeerplaatsen te realiseren.

### **Conclusie**

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

### **5.12 Conclusie**

In dit hoofdstuk zijn diverse ruimtelijke en milieukundige aspecten beschouwd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en analyses kan gesteld worden dat het plan geen nadelige milieukundige of ruimtelijke effecten tot gevolg heeft.



## 6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de noodzakelijke participatie heeft op diverse momenten afstemming met de buurt plaatsgevonden. Het gaat daarbij om individuele gesprekken, gesprekken met meerdere omwonenden en informatiebijeenkomsten. Bij enkele gesprekken waren ook raadsleden aanwezig. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt. De buurt heeft zorgen geuit en oplossingsrichtingen aangedragen richting de ontwikkelaar. Het gaat daarbij samengevat om de volgende zaken:

- het maximaal aantal woningen was volgens de bewoners te hoog
- de wens is om de bestaande bedrijfswoning in te passen
- kleinere woningen toevoegen aan het programma
- er zijn zorgen geuit over de maximale bouwhoogte van 11 meter
- er moet geen nieuwe ontsluiting komen aan de Brinkweg
- omwonenden wensen dat geen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen om extra schuren en/of schuttingen te bouwen
- de ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de locatie en omgeving
- de ontwikkeling zal op duurzame wijze gebouwd moeten worden

De ontwikkelaar heeft het plan aan de hand van voorgaande punten aangepast. Het aantal woningen is niet verminderd. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 9 meter. Het programma is gedifferentieerd en de woningen zijn landschappelijke ingepast. Rondom vrijwel het gehele plangebied is een bestemming 'groen' opgenomen en is een beplantingsplan opgesteld. Hiermee is de landschappelijke inpassing geborgd, omdat het beplantingsplan als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld. Datzelfde geldt voor een beeldkwaliteitsparagraaf. In de regels zijn bijgebouwen en bouwwerken buiten de woon wonen bestemde gronden uitgesloten, wat eveneens bijdraagt aan de wens van omwonenden om de bebouwing binnen het plangebied te beperken.

De Brinkweg valt buiten het plangebied, maar wordt ook ten behoeve van het plan niet als ontsluiting van het plangebied gebruikt. De ontsluiting vindt plaats via de oorspronkelijke toegang van het tuincentrum aan de noordoost zijde van het plangebied.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een ontwikkelaar. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het plan zijn voor rekening van deze ontwikkelaar. Hierover zijn tussen de ontwikkelaar en de gemeente (in navolging van in het kader van hoofdstuk 6 Wro en Bro) afspraken



---

gemaakt in de vorm van een anterieure overeenkomst, waarin wordt verwezen naar de legesverordening en de planschade.





## 7. Toelichting op de regels

### 7.1 Inleiding

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

### 7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### 7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

#### 7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

#### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

### 7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

#### Artikel 3. Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en beplantingen, wegen, in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende woningen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van waterbeheer en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' voor parkeervoorzieningen.

#### Artikel 4. Groen – Landschappelijke waarde

De voor 'Groen - Landschappelijke waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplantingen, water en voorzieningen ten behoeve van waterbeheer. Het doel van deze bestemming is het beschermen en borgen van landschappelijke waarden.

#### Artikel 5. Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen om het plangebied te ontsluiten.

#### Artikel 6. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis aan huis. Binnen de bestemming 'wonen' is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen pas gebruikt mogen worden indien de openbare ruimte wordt ingericht conform het beplantingsplan en wordt voldaan aan het aan de regels gekoppelde beeldkwaliteitplan.





---

## Bijlagen

Bijlage 1. Inrichtingsplan

Bijlage 2. Beplantingsplan

Bijlage 3. Beeldkwaliteit

Bijlage 4. Ecologische quickscan

Bijlage 5. Vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 6. Stikstofonderzoek

Bijlage 7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 9. Uitgangspuntennotitie Waterschap

