



# TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Heetenseweg 29-31, Heeten

# COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

**Auteurs:**

L. Middelkamp

BiedtRuimte

Heinoseweg 6A

7722 JP Dalfsen

**Opdrachtgever:**

Boomkwekerij Kortenhorst

**Projectnummer:**

2021-143

**Versie:**

Gewijzigde vaststelling

**Datum:**

Mei 2024

# Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	Toekomstige situatie.....	5
3	Beleidskaders.....	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	20
4.1	Algemeen.....	20
4.2	Archeologie & cultuurhistorie.....	20
4.3	Flora en fauna.....	22
4.4	Bodem.....	23
4.5	Geluid.....	24
4.6	Water.....	25
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.8	Luchtkwaliteit.....	29
4.9	Externe veiligheid.....	30
4.10	Verkeer & parkeren.....	31
4.11	Mer-beoordeling.....	31
5	Wijze van bestemmen.....	33
5.1	Algemeen.....	33
5.2	Opzet van de regels.....	33
5.3	Verantwoording van de regels.....	34
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	36
6.1	Algemeen.....	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
6.3	Economische uitvoerbaarheid.....	36
7	Vooroverleg.....	37
7.1	Het Rijk.....	37



7.2	Provincie Overijssel .....	37
7.3	Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	37
7.4	Inspraak .....	37
7.5	Zienswijzen .....	37
8	Bijlagen .....	38
	Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan .....	38
	Bijlage 2 QuickScan Flora & Fauna .....	38
	Bijlage 3 Stikstofberekening .....	38
	Bijlage 3a AERIUS berekening ontwikkelfase .....	38
	Bijlage 3b AERIUS berekening gebruiksfase .....	38
	Bijlage 4 Bodemonderzoek .....	38
	Bijlage 5 Geluidsonderzoek .....	38
	Bijlage 6 Watertoets .....	38
	Bijlage 7 Geuronderzoek .....	38



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Heetenseweg 29-31 in Heeten bevinden zich momenteel twee bedrijfswoningen en tuinbouwkassen met een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup>. Boomkwekerij Kortenhorst is gespecialiseerd in het kweken van dwergrododendrons. De eigenaren van de kwekerij zijn van plan om binnen 5 jaar de kwekerij te staken. De nog te slopen kassen worden ingezet in het kader van de gemeentelijke rood-voor-rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging). De sloop van 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen geeft recht op 1 compensatiewoning. De overige 3 woningen kunnen pas gerealiseerd worden wanneer de resterende kassen met een oppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup> zijn gesloopt. Door het slopen van 25.000 m<sup>2</sup> aan kassen kunnen er in totaal 4 compensatiekavels gerealiseerd worden. Hiervan wordt 1 compensatiekavel op eigen erf gerealiseerd, de andere bouwrechten worden verkocht. Deze kavels worden elders in de gemeente Raalte ingezet.

Het realiseren van vier woningbouw kavels is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. Om het plan planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het erf, inclusief bebouwing aan de Heetenseweg 29-31 te Heeten. Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Heeten. Verder liggen er in de omgeving van het plangebied vooral agrarische bedrijven en enkele woningen.



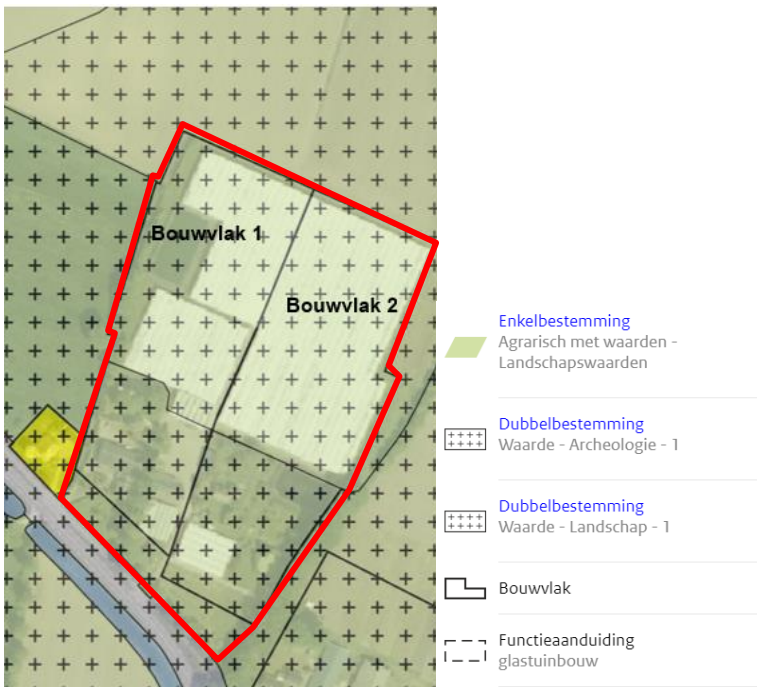
**Figuur 1 & 2** Globale ligging plangebied Heetenseweg 29-31 (Bron: PDOK-viewer)



## 1.3 Geldend bestemmingsplan

### 1.3.1 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Op basis van dit geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. De voor 'agrarisch met waarden- landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Landschap-1' van toepassing op dit plangebied. Met de functie aanduiding 'glastuinbouw' wordt de teelt van gewassen met behulp van kassen mogelijk gemaakt. Beide bedrijfswoningen hebben een apart bouwvlak.



**Figuur 3** Uitsnede verbeelding geldende bestemmingen in het plangebied (rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijke Plannen)

De initiatiefnemer is van plan kassen met een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup> te slopen en 1 compensatiewoning op het erf zelf te realiseren. De andere drie woonrechten worden verkocht en elders in de gemeente Raalte gerealiseerd. De huidige twee (bedrijfs-)woningen blijven behouden. Om dit plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.





## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Boomkwekerij Kortenhorst is gevestigd aan de Heetenseweg 29-31 in Heeten. De boomkwekerij is gespecialiseerd in het kweken van dwergrodrondrons. Het plangebied bestaat uit twee bedrijfswoningen en kassen met in totaal een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup>. Als nevenfunctie is er een bedrijf aan huis gevestigd. Het bedrijf Pandora special gifts organiseert workshops vanuit het productie atelier en verkoopt duurzame relatiegeschenken. Het perceel is kadastraal bekend als RTEOO – F 4976, 4539, 5007, 4973, 5386, 5008, 4541.



**Figuur 4** Luchtfoto planperceel (Bron: Kadastralekaart.com)

### 2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om de kassen binnen 5 jaar gefaseerd te slopen en te saneren. Op basis van het beleid 'Erven in beweging' en de financiële onderbouwing kan de sloop worden gecompenseerd met het toevoegen van vier woningbouw kavels. Op het eigen terrein wordt er 1 compensatiewoning gerealiseerd, de overige drie kavels kunnen als worden als bouwrecht worden verkocht wanneer alle kassen zijn gesloopt. De overige drie kavels kunnen elders binnen de gemeente Raalte worden gerealiseerd.





**Figuur 5** Uitsnede toekomstige situatie plangebied, met bestaande (bedrijfs-) woningen en de compensatiewoning

Het perceel, waar momenteel de kassen staan, wordt in de toekomstige situatie landschappelijk ingericht. Zo wordt aan de voorzijde van het erf de bestaande hazelnootboomgaard uitgebreid. De oude, nostalgische glazen kas, aan de voorzijde van het perceel, wordt als theeschenkerij/orangerie of rustpunt ingericht (zie referentiebeeld in het bijgaande landschapsplan). Het noordelijk liggende grasland wordt ingericht als natuur (natuurlijk grasland met landschapselementen). Als natuurlijke afscheiding worden er diverse bomenrijen, bomensingels en een voedselbos aangelegd. Hiermee wordt het oorspronkelijke kleinschalige landschap teruggebracht. Het toevoegen van landschapselementen is onderdeel van de basisinspanning die nodig is voor een nieuw initiatief in het buitengebied.





## 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenersysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stellen en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verfrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste



regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### *Conclusie*

In dit geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Met de sloop van 2.5000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing (kassen) en de bouw van één compensatiewoning op deze locatie, in combinatie met het terugbrengen van het oorspronkelijk kleinschalige landschap, wordt recht gedaan aan de kenmerken en identiteit van dit gebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

#### *Conclusie*

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, is dit voornemen niet direct van nationaal belang. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

#### 3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

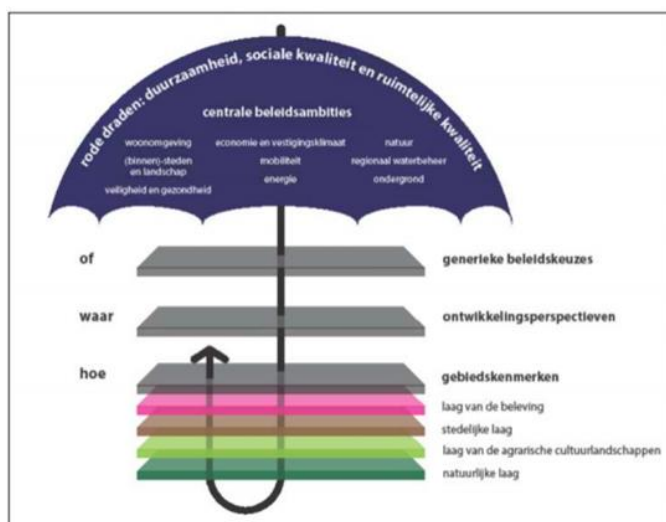
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



**Figuur 6** Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

### **1. 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.

### **2. 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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

### **3. 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 bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

### **Toets aan initiatief**

#### Generieke beleidskeuzes

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

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 het initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het realiseren van één woningbouwkavel op de herontwikkelingslocatie en het elders laten landen van drie woningbouwrechten sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. Daarnaast wordt er 2.5000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing (kassen) gesloopt en het oorspronkelijke kleinschalige landschap hersteld. Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden niet beperkt door het voorgenomen plan. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

### *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**

Het realiseren van één compensatiewoning binnen het plangebied, het verkopen van 3 woningbouwkavels en het wijzigen van de bestemming naar wonen draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied. De agrarische activiteiten worden beëindigd en de kassen worden gesloopt. Het slopen van deze kassen, het toevoegen van 1 woning en het verkopen van 3 woningbouwkavels, draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast wordt de nieuwe woning energieneutraal gebouwd. Met het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere meer bij de omgeving passende invulling, waarbij de leefbaarheid en nabijheid behouden blijven. Hiermee is het plan toekomstbestendig.

### *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**

Het initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan niet van toepassing.

### *4. Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht 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 en de behoefte in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### **Toets aan initiatief**

Het initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

#### *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**

Onderliggend initiatief voorziet in behoud van de bestaande (bedrijfs-) woningen. Daarnaast wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (kassen) gesloopt, erfverharding verwijderd en energieneutraal nieuwgebouwd. 3 Bouwrechten worden verkocht en elders binnen de gemeente Raalte gerealiseerd. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan bebouwing af. Hierdoor vindt een grote kwaliteitsimpuls binnen het plangebied plaats. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

#### 2. 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 figuur 7 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



**Figuur 7** Ontwikkelingsperspectievenkaart t.h.v. plangebied Heetenseweg 29-31 ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: Ruimtelijke Plannen)



### *Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap*

In het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is sprake van gebieden die gericht zijn op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

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

### **Toets aan initiatief**

Met dit initiatief wijzigt de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen in combinatie met kleinschalige aan huis gebonden bedrijvigheid'. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Door het verwijderen van een grotere oppervlakte van kassen, sluit de kleinere kas goed aan bij het ontwikkelperspectief kleinschalige mixlandschap. Het initiatief sluit aan bij het bestaande wegennetwerk en beperkt (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering, zie ook artikel 4.7 van deze toelichting.

### 3. Gebiedskenmerken

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

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie met een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing (kassen) betreft. Het plangebied is niet gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

### *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.





Dekzandvlakte en ruggen  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Verwijzing 1  
Verwijzing 2

**Figuur 8** Heetenseweg 29-31 natuurlijke laag – dekzandvlakte en ruggen (bron: Ruimtelijke Plannen)

#### *Dekzandvlakte en ruggen*

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de (strekking)richting van het landschap te benutten en meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de (strekking)richting van het landschap.

#### **Toets aan initiatief**

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf, zo is het gehele terrein afgegraven voordat de kassen hier werden gerealiseerd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake meer in het plangebied. Op basis van een erfinrichtingsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast. De (strekking)richtingen van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen is hierbij het uitgangspunt. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. Ook wordt de openheid en overgang naar de omliggende gronden benadrukt door het behoud van de doorzichten op het erf en door het verdwijnen van de kassen. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

#### *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, en over 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 belevens.



Donkerte  
Thema: landschap  
Gebiedsbegrenzing: indicatief  
Verwijzing 1  
Verwijzing 2

**Figuur 9** Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied Heetenseweg 29-31 'Donkerte' (bron: Ruimtelijke plannen)

#### *Donkerte*

Het plangebied aan de Heetenseweg in Heeten valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### **Toets aan initiatief**

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan worden de kassen met een oppervlakte van circa 2,5 hectare gesloopt, hiermee wordt door het verdwijnen van het kunstlicht het licht ter plaatse en voor de omgeving aanzienlijk donkerder. In de nieuwe situatie wordt het kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.



### Laag van agrarisch 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) ontstaan. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



**Figuur 10** Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Essenlandschap (bron: Ruimtelijke Plannen)

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt

#### Toets aan initiatief

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Zo worden oorspronkelijke beplanting in de vorm van een boomgaard, hagen en solitaire bomen weer terug in het plangebied gebracht. Hiermee ontstaat een wisselwerking tussen een kleinschalig voorerf en landschappelijk een grootschaliger achtererf. Tot slot is er ter plaatse geen sprake meer van het essenlandschap, omdat deze grotendeels zijn weggegraven bij de aanleg van de kassen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan de Heetenseweg 29-31 aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en het 'Essenlandschap'.

### 3.2.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.





### 3.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In dit geval is de kernopgave voor het buitengebied relevant.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Raalte haar ambities en ontwikkelrichtingen voor het buitengebied. Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook om samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader;
4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

#### Toets aan initiatief

Het plan is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling wordt enerzijds circa 25.000 m<sup>2</sup> landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte opgeruimd en wordt het bestaande erf landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Anderzijds krijgt de locatie een nieuwe woonfunctie met een duurzaam toekomstperspectief wat bijdraagt aan het economisch vitaal houden en de diversiteit van het landelijk gebied. De omliggende functies worden door deze ontwikkeling niet aangetast.

### 3.3.2 Erven in beweging 2023

De beleidsnota 'Erven in beweging 2023' is op 25 mei 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Raalte. In de periode van 2012 - 2030 komt er naar verwachting circa 300.000 m<sup>2</sup> bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om op grote schaal leegstand te voorkomen bevat deze beleidsnota een aantal aanvullende mogelijkheden en instrumenten om leegstand tegen te gaan. Er wordt ingezet op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken, anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:



- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (rood voor rood regeling)
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

### **Toets aan initiatief**

Dit plan past binnen de opgestelde beleidsnota 'Erven in beweging 2023'. Binnen het plangebied wordt ruim 25.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt.. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit Erven in beweging 2023, omdat middels een financiële onderbouwing is aangetoond dat er vier woningbouwkavels nodig zijn om de kosten van de sanering te dekken. De compensatiewoning wordt ter plekke van het voormalige bouwvlak gerealiseerd en op de huidige plek van de kassen. De compensatiewoning krijgt de standaard inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van maximum 150 m<sup>2</sup>. De andere drie bouwrechten worden verkocht en elders gerealiseerd.

### **3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland**

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

Het erf ligt op de overgang van de dekzandvlaktes naar dekzandlaagtes (zie figuur 11). Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

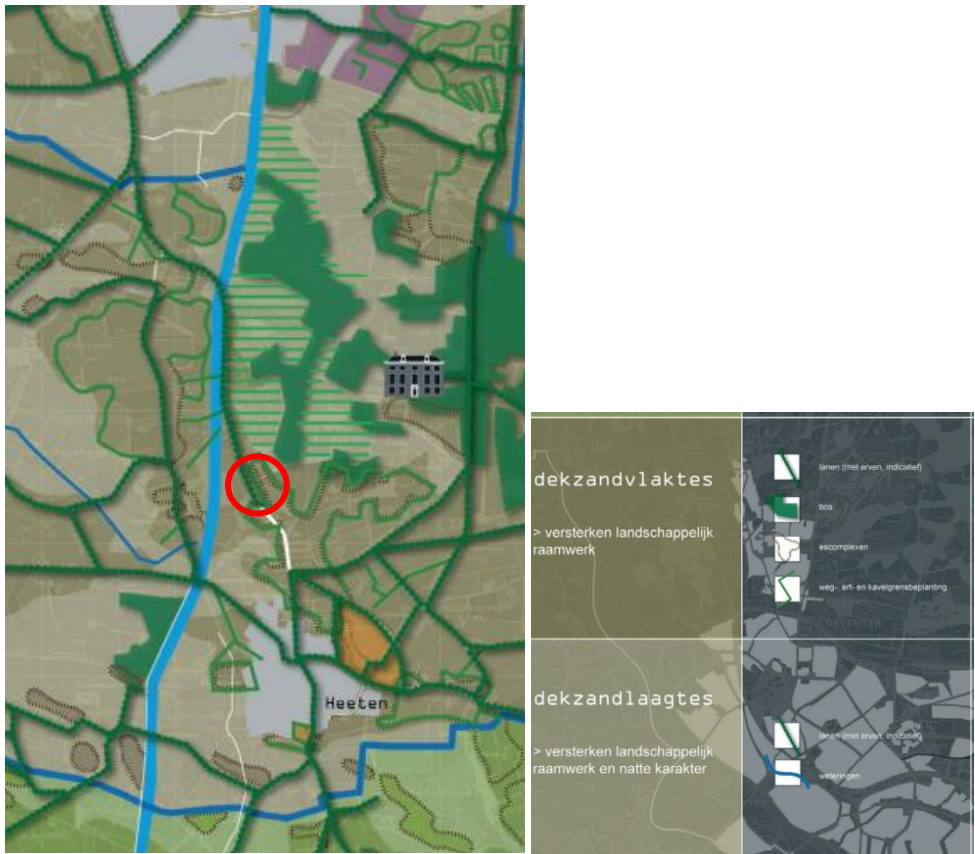
#### *Landschappelijke karakteristiek:*

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

#### *Incidenteel komen kampen en essen voor in deelgebied dekzandvlaktes:*

- De essen en kampen zijn open en kennen een bolle ligging;
- Rondom de essen staan boerderijen in een losse setting met meerdere bijgebouwen;
- Wegen rondom de essen hebben een slingerend verloop;
- Houtwallen, singels, hagen en wegbeplantingen markeren de rand van de essen;
- Lokaal is kavelgrensbeplanting aanwezig, dit resulteert in een plaatselijk kleinschalig landschap rondom de essen en kampen;





**Figuur 11** Uitsnede kaart Landschapsonwikkelingsplan Heetenseweg 29-31 (bron: Landschapsonwikkelingsplan Salland)

### Toets aan initiatief

In het landschapsplan voor de herontwikkeling van de percelen Heetenseweg 29-31 is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en binnen dezelfde contouren terug te bouwen compensatiewoning blijft het compacte erf behouden. Zo wordt er erfbeplanting toegevoegd aan het erf om de overgang van erf naar omliggende weidegebieden te versterken. In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan toegevoegd. Op basis van dit erfinrichtingsplan kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het landschapsonwikkelingsplan.

### 3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

### 3.3.5 Conclusie

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing en versterking van het landschap in het buitengebied van belang. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.



## 4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 4.1 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 worden aangetoond dat de herziening 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 het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

### 4.2 Archeologie & cultuurhistorie

#### 4.2.1 Archeologie

##### **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.

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.

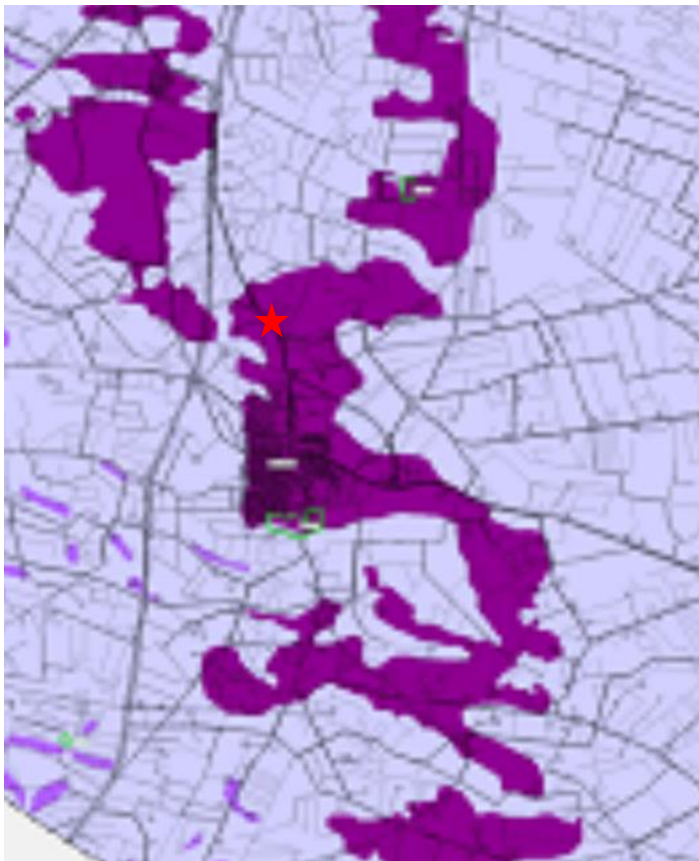
De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden (zie figuur 12). De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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

##### **Analyse**

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan heeft het plangebied ook de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde 1'. Hiervoor geldt dat voor bouwwerken groter dan 2.500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek benodigd is. In dit initiatief blijven de bestaande (bedrijfs-)woningen behouden en wordt er binnen het plangebied 1 compensatiewoning gerealiseerd. Deze nieuwe compensatiewoning heeft een oppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Bovendien is de grond voor de beoogde locatie al eerder geroerd door de bouw van de kassen. Hiermee kan het archeologisch onderzoek achterwege blijven.





Archeologische verwachting	
	Hoog
	Middelhoog
	laag
Archeologische waarden	
	AMK-terrein

**Figuur 12** Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte, plangebied is aangegeven met een ster. (Bron: archeologische verwachtingskaart Raalte)

#### 4.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

##### Beleidskader

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

##### Analyse

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

##### Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.





## 4.3 Flora en fauna

### **Beleidskader**

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

### **Analyse**

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 7 februari 2023 en als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). Uit deze QuickScan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

#### Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en



elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot wettelijke consequenties.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, is er een stikstofberekening uitgevoerd voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Deze stikstofberekening is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

#### *Resultaten ontwikkelfase*

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 27,1 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3a toegevoegd.

#### *Resultaten gebruiksfase*

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 0,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 27,9 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3b toegevoegd.

#### *Samenvattende conclusie*

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

#### **Conclusie**

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten flora & fauna uitvoerbaar.

## **4.4 Bodem**

### **Beleidskader**

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem hebben zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.



Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **Analyse**

Hunneman heeft in opdracht van BiedtRuimte een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieronder gaan we in op de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek.

In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. Zintuiglijk en analytisch zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de bovengrondse dieselopslag, geen oliecomponenten aangetroffen.

In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan hexachloorbenzeen en/of PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Overige OCB's zijn niet aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwater zijn geen gehalten aan nieuwe bestrijdingsmiddelen aangetoond boven de streefwaarden of indicatieve toetsingswaarden/MTR-waarden. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit (eindsituatie) afdoende vastgelegd en vormen milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor de voorgenomen bedrijfsbeëindiging, bestemmingswijziging en herinrichting van de locatie.

### **Conclusie**

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

## **4.5 Geluid**

### **Beleidskader**

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.



## Analyse

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidszone (250m) van de Heetenseweg (N332). Het bureau 'De Geluidmeesters' heeft onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woning. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. De bestaande (bedrijfs)woningen zijn reeds geluidgevoelige objecten ten aanzien van wegverkeer. Omdat de grenswaarden voor reguliere woningen gelijk zijn, en de (bedrijfs)woningen qua omvang niet veranderen, zijn deze buiten beschouwing gelaten.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren compensatiewoning ten hoogste 46 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit. Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

## Conclusie

Dit plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

## 4.6 Water

### Beleidskader

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.

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

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- Het verzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- Grondwater(maatregelen).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

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

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoonhouden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en ook het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier



in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het 'watertoets proces'. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

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

### **Analyse**

In het kader van onderliggend initiatief heeft op 14 maart 2023 een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 6). De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Sterker nog, het verharde oppervlakte neemt aanzienlijk af door het slopen van de kassen. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

### *Hemelwater*

Het hemelwater wordt ter plekke van het plangebied zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Daarnaast wordt er achter op het perceel bij de eerste bedrijfswoning (nummer 29) een vijver gerealiseerd. Het overtollige water kan in deze vijver worden vastgehouden. Hierdoor zal er bij de aanliggende percelen geen wateroverlast optreden als gevolg van dit initiatief. Daarnaast neemt de oppervlakte verharding binnen dit plangebied aanzienlijk af.

### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Beleidskader**

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 vergunningsvrij 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.'*



## Analyse

Bij het herzien van de bestemming wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied liggen een viertal agrarische bedrijven.



**Figuur 13** Afstand tot dichtstbijzijnde agrarische functie in de omgeving (bron: Ruimtelijke Plannen)

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. In de onderstaande tabel (en figuur 13) zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de compensatiewoning).





Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Pluimveebedrijf Schoonheetenseweg 78a	4.1	200 meter (geur)	195 meter
Melkveehouderij Weseperweg 34	3.1	50 meter (geur)	400 meter
Akkerbouwbedrijf Heetenseweg 35	2	30 meter (geluid)	300 meter
Paardenfokkerij Heetenseweg 26	3.1	50 meer (geur)	75 meter

Aan de Heetenseweg 35 zit een akkerbouwbedrijf gevestigd, hiervoor geldt de grootste richtafstand van 30 meter. Zoals in figuur 13 te zien, ligt het bedrijf op 300 meter afstand. Dit is ruim voldoende, waardoor het bedrijf geen belemmering vormt voor de woning en de woning geen belemmering voor het bedrijf. Aan de Heetenseweg 26 zit een paardenfokkerij, voor dit type bedrijf geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Zoals in figuur 13 te zien, ligt het bedrijf op 75 afstand. Dit is voldoende afstand, waardoor het bedrijf geen belemmering vormt voor de woning en de woning geen belemmering voor het bedrijf. Aan de Weseperweg 34 zit een melkveehouderij, hiervoor is de grootste richtafstand 50 meter. Zoals in figuur 13 te zien, ligt het bedrijf op 300 meter afstand. Dit is ruim voldoende, waardoor het bedrijf geen belemmering vormt voor de woning en de woning niet voor het bedrijf.

Zoals blijkt uit voorgaande tekst en tabel wordt de richtafstand in alle gevallen, behalve voor het pluimveebedrijf aan de Schoonheetenseweg 78a gehaald. Voor deze locatie is een geuronderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het toevoegen van een geurgevoelig object op de locatie Heetenseweg 29-31 in Heeten. Dit geuronderzoek is in maart 2023 uitgevoerd door de Omgevingsadviseurs te Zwolle en het rapport hiervan is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting. De resultaten van dit geuronderzoek zijn als volgt:

De berekende voorgrondbelasting van de nieuwe woning is bepalend voor het woon- en leefklimaat. De berekende voorgrondgeurbelasting van de vergunde situatie bedraagt ten hoogste 7,2 OUE/m<sup>3</sup> op het nieuwe geurgevoelige object. De berekende voorgrondgeurbelasting van het maximaal planologische recht bedraagt ten hoogste 9,8 OUE/m<sup>3</sup> op het nieuwe geurgevoelige object. Deze geurbelasting komt overeen met 15 - 20% geurghinderden en een matige milieukwaliteit. De normstelling uit de Wet geurhinder en veehouderij (14 OU) gaat uit van 20 - 25% geurghinderden en een tamelijk slechte milieukwaliteit. In onderhavige situatie is er dus sprake van een lager percentage geurghinderden ten opzichte van de normstelling uit de Wgv. En ook een betere milieukwaliteit ten opzichte van de normstelling uit de Wgv.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

### Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkende invloed heeft op onderliggend plan.



## 4.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

#### Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### Analyse

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt opgemerkt dat de exploitatie van de kwekerij met bijbehorende uitstoot komt te vervallen. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.



## Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.9 Externe veiligheid

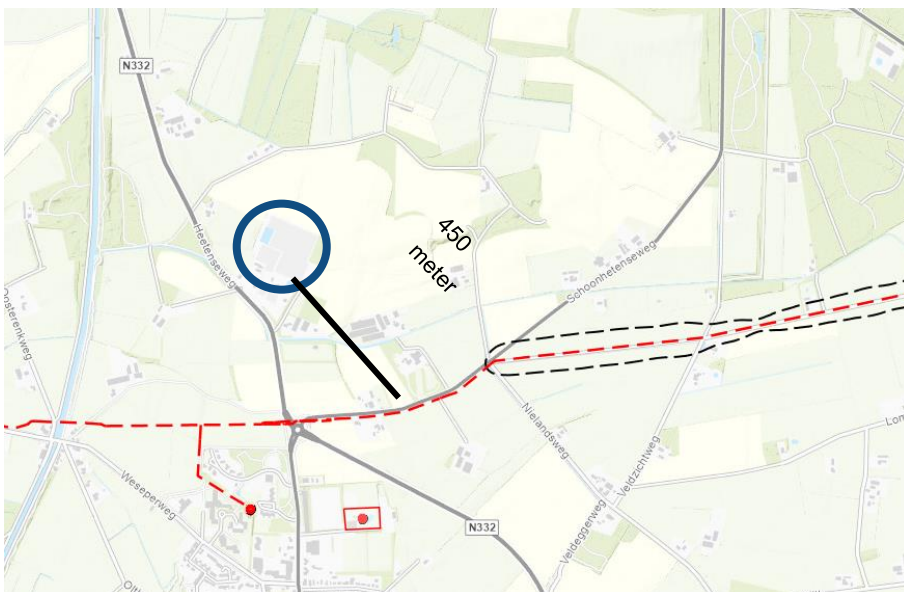
### Beleidskader

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

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 14 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauw omkaderd) en de directe omgeving weergegeven.



**Figuur 14** Uitsnede risicokaart op planlocatie (bron: Risicokaart)

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele aardgasleidingen van de Gasunie. De leiding N-557-30 ligt op circa 450 meter van het plangebied. Hiermee ligt het plangebied op een dusdanige afstand dat een nadere verantwoording van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk is.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.



## 4.10 Verkeer & parkeren

### Beleidskader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

### Analyse

#### Parkeerbehoefte

In het plan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied definitief gestaakt, wordt er 1 compensatiewoning binnen het plangebied gerealiseerd en worden de andere drie bouwrechten verkocht. Op basis van de nota 'parkeernormen Raalte 2015' geldt voor de compensatiewoning de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoeker

De extra parkeerbehoefte in het plangebied komt uit op 2 tot 3 parkeerplaatsen. Het nieuwe erf is ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

#### Verkeersgeneratie en ontsluiting

Met het plan wordt er aan de Heetenseweg 29-31 één extra wooneenheid toegestaan. Per saldo is er echter sprake van een afname van verkeersbewegingen, aangezien de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen komen te vervallen. Bovendien beschikt de Heetenseweg over voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen afwickelen. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande inrit.

### Conclusie

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

## 4.11 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.

- De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
- Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.



- 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 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### **4.11.1 Conclusie**

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de herziening van het bestemmingsplan ter realisatie van onderliggend plan. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 5.2 Opzet van de regels

#### Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

• *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

• *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;





- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen.

### 5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt (bijvoorbeeld bij opsplitsing van het perceel die zou kunnen leiden tot extra bouwmogelijkheden) bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*  
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent bestaande afstanden en maten die afwijken van de afstanden en maten uit de bestemmingsregels. Hierin is geregeld dat bestaande maten en afstanden als meer, dan wel minder mogen worden aangehouden als deze meer, dan wel minder bedragen dan op basis van de bestemmingsregels is toegestaan. Tevens zijn regels omtrent overschrijding van bouwgrenzen, herbouw woningen, afstand tot de weg en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat om regels omtrent mantelzorg, herbouw woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens.
- *Overige regels (Artikel 9)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 5.3 Verantwoording van 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 mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk 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 onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

#### **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (Artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden binnen het voormalige bouwvlak, die buiten de toekomstige woonkavels vallen. Het betreffen de gronden in het noorden van het plangebied.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken. Tevens zijn er vormen van strijdig gebruik opgenomen en is er tot slot een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om werken en werkzaamheden uit te voeren. Wel is hier specifiek een bepaling opgenomen die bepaalt dat maatregelen in het kader van het inrichtingsplan niet vergunningplichtig zijn.

#### **Wonen (Artikel 4)**

De gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen, toekomstige tuinen en compensatiekavel hebben een woonbestemming gekregen. Hierbij zijn er 3 bouwvlakken opgenomen, voor iedere wooneenheid met bijbehorende bijgebouwen 1.

Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte. Er is een specifieke regel opgenomen die bepaalt dat de bebouwing in hoofdlijnen conform het inrichtingsplan dient te worden gebouwd. Van de bouwregels kan afgeweken worden voor de bouw van een woning buiten de locatie van het inrichtingsplan. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan gebruik opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Dit plan wordt in twee fases uitgevoerd, de fasering is in deze voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Daarnaast worden er middels de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en 'atelier' een atelier toegestaan. Het atelier is een bestaande functie.

#### **Waarde – Archeologie 1**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

#### **Waarde – Landschap 1**

De voor 'Waarde - Landschap – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen.



## 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 erom 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 de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk agrarische erven en woningen. Met onderliggend initiatief worden deze agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast zijn de belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. De voorgenomen herontwikkeling is door omwonenden positief ontvangen.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Raalte heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

#### 6.3.1 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



## 7 Vooroverleg

### 7.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 7.2 Provincie Overijssel

In dit plan is sprake van het realiseren van één compensatiewoning en het verkopen van 3 bouwrechten.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van 1 compensatiewoning en het verkopen van 3 bouwrechten ten behoeve van woningen die elders binnen de gemeente Raalte worden gerealiseerd. Hiermee betreft het een plan met minder dan 7 woningen. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is wel op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan de provincie aangeboden.

Vanwege de geringe omvang van het plan is in het kader van de regionale woonafspraken eveneens niet nodig om het concept bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenten binnen de subregio (Deventer en Olst-Wijhe).

### 7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 14 maart 2023. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is opgenomen als onderdeel van de toelichting (bijlage 6).

### 7.4 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 7.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder werd hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijze ingediend.



## 8 Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 QuickScan Flora & Fauna

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 3a AERIUS berekening ontwikkelfase

Bijlage 3b AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Geluidsonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Geuronderzoek

