



---

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Molenweg 12 en 14, Heino

---

# 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:**

R. Reimert  
A. Elshof, BA

BiedtRuimte  
Heinoseweg 6a  
7722 JP Dalfsen

**Plannummer:**

2023-338

**Plannaam:**

Molenweg

**Status:**

Ontwerpbestemmingsplan

**Datum:**

Augustus 2023

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Huidig bestemmingsplan.....	7
1.3.1	Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020	7
1.4	Leeswijzer.....	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie.....	8
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	12
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.3	Omgevingsverordening	20
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040	20
3.3.2	Landschapontwikkelingsplan (LOP) Salland	21
3.3.3	Programma Wonen 2021-2025	22
3.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	23
3.4	Conclusie.....	23
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	24
4.1	Algemeen.....	24
4.2	Archeologie & Cultuurhistorie.....	24
4.2.1	Archeologie	24
4.2.2	Cultuurhistorie en monumenten	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.4	Bodem.....	27
4.5	Ecologie.....	27
4.6	Externe veiligheid.....	28
4.7	Geluid.....	29



4.8	Luchtkwaliteit .....	30
4.9	Water .....	31
4.10	Verkeer & parkeren .....	32
4.11	Mer-beoordeling .....	35
4.12	Conclusie .....	35
5	Wijze van bestemmen .....	37
5.1	Algemeen .....	37
5.2	Opzet van de regels .....	37
5.2.1	Inleidende regels .....	37
5.2.2	Bestemmingsregels .....	37
5.2.3	Algemene regels .....	38
5.2.4	Overgangs- en slotregels .....	38
5.3	Verantwoording van de regels .....	38
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid .....	40
6.1	Algemeen .....	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	40
6.3	Economische uitvoerbaarheid .....	40
6.4	Conclusie .....	40
7	Vooroverleg .....	41
7.1	Het Rijk .....	41
7.2	Provincie Overijssel .....	41
7.3	Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	41
7.4	Inspraak .....	41
7.5	Zienswijzen .....	41
8	Bijlagen .....	42
8.1	Bijlage 1 Erfinrichtingsplan .....	42
8.2	Bijlage 2 Stikstofberekening .....	42
8.3	Bijlage 2a AERIUS berekening gebruiksfase .....	42
8.4	Bijlage 2b AERIUS berekening ontwikkelfase .....	42
8.5	Bijlage 3 Geluidsonderzoek .....	42
8.6	Bijlage 4 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde .....	42
8.7	Bijlage 5 Geuronderzoek .....	42
8.8	Bijlage 6 Watertoets .....	42





# 1 Inleiding

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan Molenweg 12 en 14 in Heino. Deze partiele herziening van het bestemmingsplan, maakt het vestigen en gebruiken van de locatie voor woon-zorg met dagbesteding voor maximaal 16 cliënten mogelijk. Initiatiefnemer van dit plan is Stichting Ygdrasil.

## 1.1 Aanleiding

Stichting Ygdrasil biedt verschillende vormen van zorg aan op meerdere plekken. Voor een woongroep in Olst, is Ygdrasil op zoek naar een nieuwe woonlocatie. De huidige locatie voldoet niet op het vlak van duurzaamheid en ook de eigendomssituatie (de locatie wordt gehuurd) maakt dat Ygdrasil wil verhuizen. Het is voor deze groep belangrijk om een prikkelarme omgeving te verblijven, liefst in het buitengebied, waar wonen en dagbesteding gecombineerd kunnen worden. Deze prikkelvrije omgeving is gevonden aan de Molenweg 12 en 14 in Heino. Op deze locatie staan twee aaneengebouwde woningen, waarvan het plan is om deze om te bouwen tot 16 zorgappartementen. Om de woongroep te verplaatsen naar de Molenweg, moet de bestemming gewijzigd worden van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en moet de locatie intern verbouwd worden om geschikt te worden voor de woon-zorg functie.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende 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 plangebied

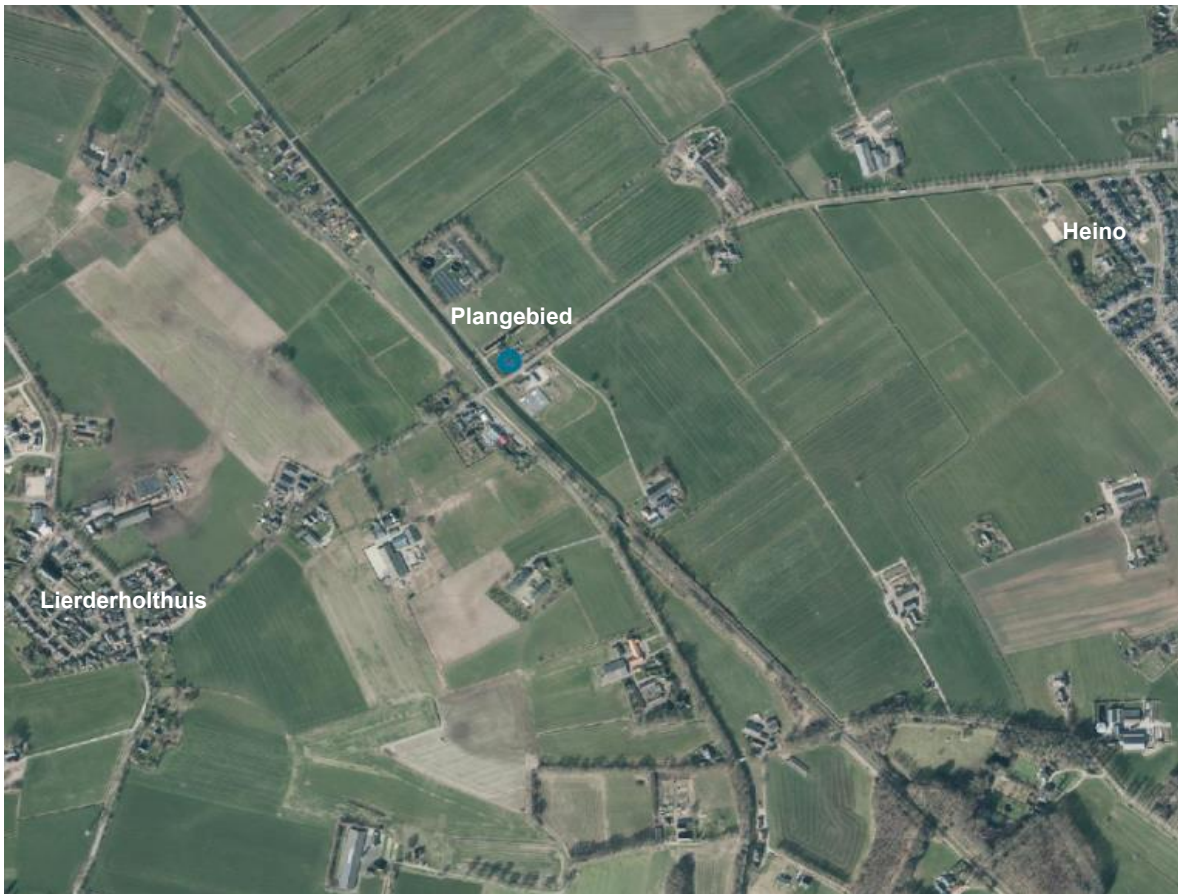
Het erf aan de Molenweg 12 en 14 in Heino, ook wel het plangebied, bestaat uit meerdere percelen. De initiatiefnemers zijn eigenaar van deze percelen (Heino G 1144, Heino G 540 en Heino G 1143). Het erf bestaat uit twee aaneengebouwde woningen, bijgebouwen en tuin. Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer van het centrum Heino en ongeveer 700 meter van Lierderholthuis. Ten westen van het plangebied ligt de Nieuwe Wetering en de spoorlijn Zwolle-Enschede.





**Figuur 1.1** Bovenaanzicht planlocatie, rood omlijnd (Bron: Pdok)





**Figuur 1.2** Ligging plangebied (bron: Pdok)

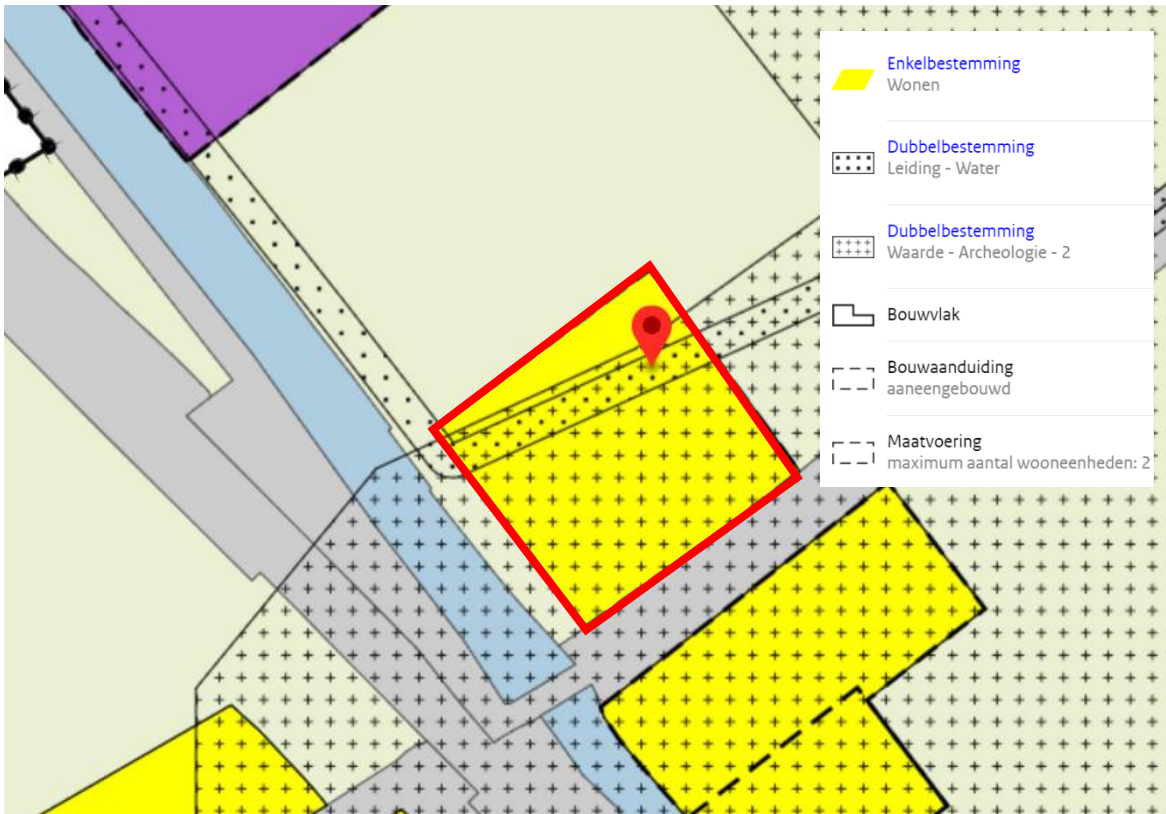




## 1.3 Huidig bestemmingsplan

### 1.3.1 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het plangebied aan de Molenweg 12 en 14 in Heino 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 'Wonen', zie onderstaand figuur. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2', de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – geen reconstructiezone'. Daarnaast kent het plangebied deels de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.



**Figuur 1.3** Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, plangebied rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.4 Leeswijzer

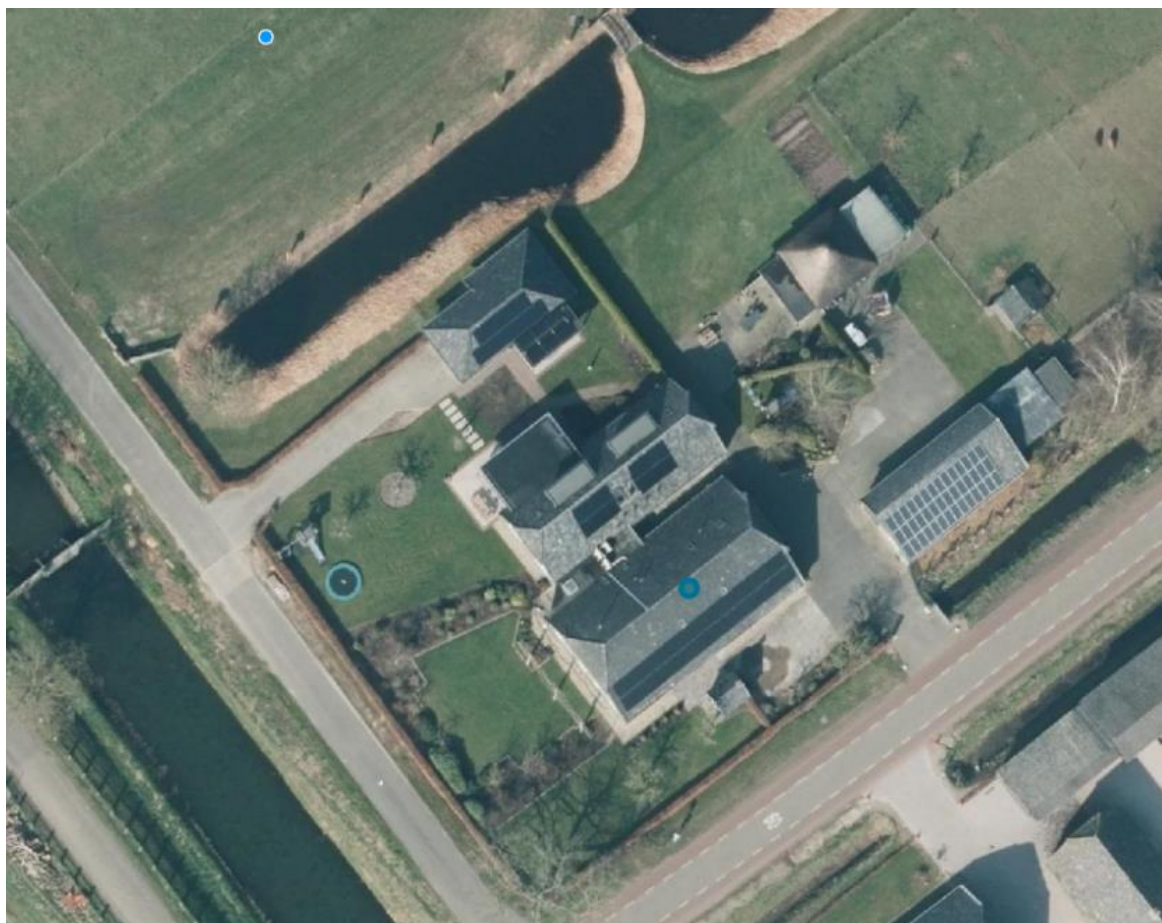
In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op de beide plangebieden. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van beide plangebieden. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige 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

Aan de Molenweg 12 en 14 in Heino bevinden zich momenteel twee aaneengebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen. De woningen worden inmiddels niet meer bewoond, omdat ze overgenomen zijn door de initiatiefnemer. Het erf kent een goede landschappelijke inpassing. Aan de wegzijde is het erf begrensd door hagen. De voorgevel van de boerderij wordt traditioneel van zon afgeschermd door leilindes. Ten noorden van het plangebied is een natuurvijver aanwezig. Het erf maakt onderdeel uit van een groter perceel met weiden (ten noorden en oosten van het erf). Aan de noordzijde grenst het eigendom aan de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) Heino.



**Figuur 2.1** Huidige situatie (Bron: Pdok)

### 2.2 Toekomstige situatie

De wens is om in de toekomstige situatie de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar 'Maatschappelijk'. In de aaneengebouwde woningen worden 16 zorgappartementen gerealiseerd. De bijgebouwen worden gebruikt voor dagbesteding, stalling van fietsen en materieel en een (hobby-)veestal. Door interne verbouwing, worden de woningen geschikt gemaakt voor de bewoning door maximaal 16 cliënten. De buitenzijde van de gebouwen wordt niet gewijzigd. Daarnaast worden 11 parkeerplaatsen toegevoegd ten westen van het plangebied, zie afbeelding 2.2.





**Figuur 2.2** Uitsnede inrichtingsplan toekomstige situatie



## 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 hoofdenrgiesysteem 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 stelt 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 kringloplandbouw. 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 voorliggend 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. 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 kader stellende 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 kader stellende 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 dit plan, is dit voornemen niet van nationaal belang. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.



### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Volgens jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt: "de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

### *Conclusie*

Er is onderzocht of de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. Ondanks dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, is geoordeeld dat in dit geval de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, omdat het gaat om het toevoegen van 14 woningen binnen een bestaand casco. Waardoor het feitelijk ruimtegebruik van het plan hetzelfde blijft.

#### 3.1.4 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 hoofddambitie 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.

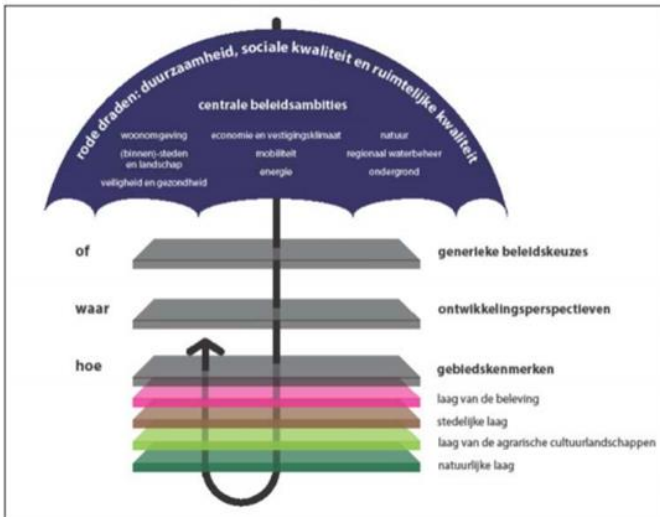
Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- 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, et cetera 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 3.1** 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 door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

### **3. Gebiedskennmerken**

Op basis van gebiedskennmerken 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**

Bij dit initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het omzetten van de bestemming van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' zorgt voor een verbetering van de plaatselijke voorzieningen, Dit sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden niet beperkt door het voorgenomen plan. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonende 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 veranderen van de bestemming 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied. Dit aangezien een maatschappelijke voorziening wordt toegevoegd in een rustige omgeving, waar vraag naar is. Bij het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling waarbij leefbaarheid en nabijheid gewaarborgd blijft.

### *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 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 in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

### **Toets aan initiatief**

Het onderliggende 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**

Het initiatief voorziet in het behouden van de bestaande bebouwing, waarin planologisch 16 zorgappartementen gerealiseerd worden. Het initiatief is geheel inpandig, hierdoor is er geen sprake van extra gebouwen. Er is dus sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

## 2. Ontwikkelperspectieven

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





Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap  
 Thema: gebiedsontwikkeling  
 Gebiedsbegrenzing: indicatief

**Figuur 3.2** Ontwikkelperspectievenkaart Molenweg 12 en 14 ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *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, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### **Toets aan initiatief**

Met dit initiatief verandert de bestemming van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is de maatschappelijke functie een veelvoorkomende en passende functie. Het initiatief sluit aan bij het bestaande wegennetwerk en beperkt (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering.

### 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 betreft. De plangebieden zijn 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 3.3** Molenweg 12 en 14 in Heino natuurlijke laag – dekzandvlakte en ruggen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

##### *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 strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

##### **Toets aan initiatief**

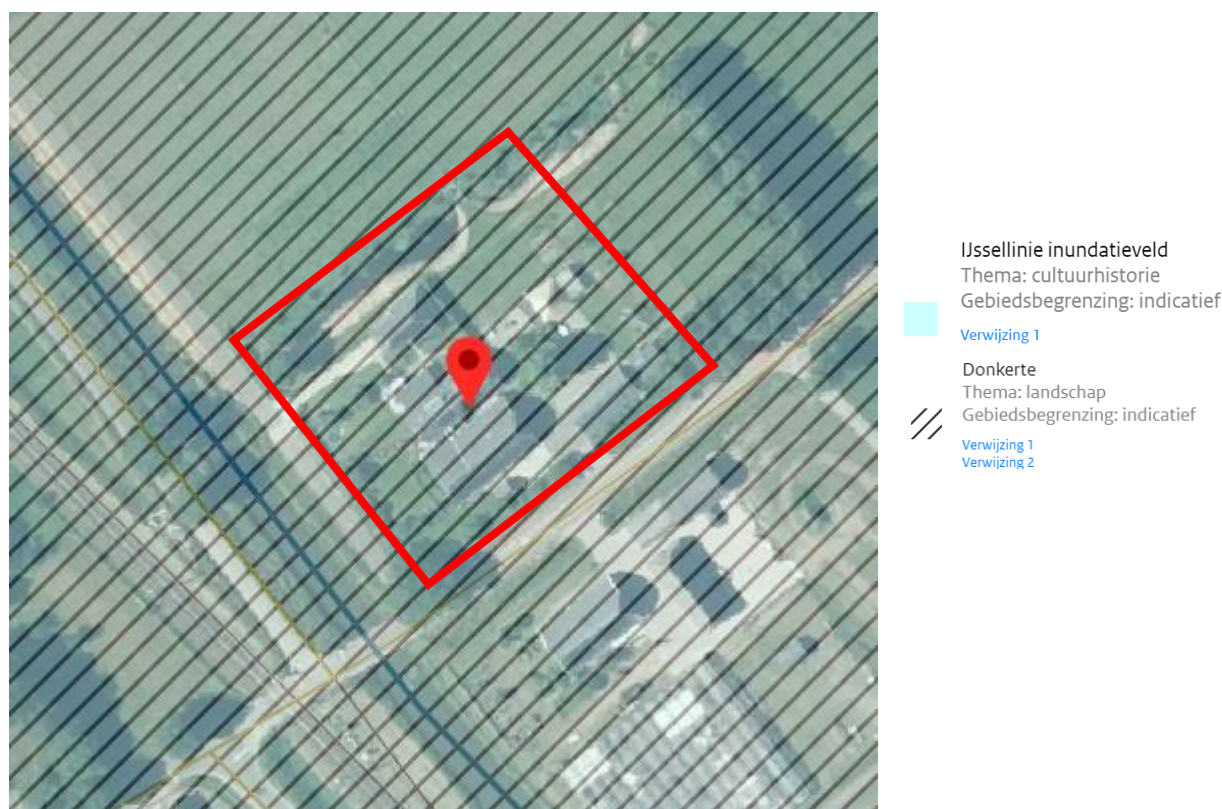
De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. In het inrichtingsplan van het



plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. 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, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



**Figuur 3.4** Gebiedskenmerk 'Laag van de beleving' Molenweg 12 en 14 Heino 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld' (bron: Ruimtelijke Plannen)

### *Ijssellinie inundatieveld*

Het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld' betreft één van de bakens in de tijd, waar een cultuurhistorische ambitie geldt. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.



### *Donkerte*

Het plangebied aan de Molenweg 12 en 14 in Heino valt binnen het gebiedskenmerken '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 'Donkerte' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Bij de functieverandering van dit plangebied, wordt er geen buitenverlichting toegevoegd. De functie van het gebied als inundatieveld is niet meer waarneembaar. Het plangebied heeft daarnaast geen andere cultuurhistorische waarde. 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) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



Oude hoevenlandschap  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief  
[Verwijzing 1](#)

**Figuur 3.5** Plangebied laag van agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap. (Bron: Ruimtelijke Plannen)

### *Oude hoevenlandschap*

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekszandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.



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

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- De erven met erfbeplanting;
- Open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- De mate van openheid en kleinschaligheid

### **Toets aan initiatief**

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan de Molenweg 12 en 14 aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **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 volgens, 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 provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend 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 kerkopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In voorliggend 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 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 onderliggende plan is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door de bestemming van 'Wonen' te veranderen naar 'Maatschappelijk' voldoet dit initiatief in het vitaal, divers en gemengd houden van het buitengebied. De omliggende functies worden door deze ontwikkeling niet aangetast.

#### **3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Salland**

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

Enkele zaken uit het LOP die van invloed zijn geweest op het ontwerp zijn:

- Versterken openheid in zones langs weteringen
- Transparante beplanting: knotwilgen
- Natuurontwikkeling binnen het rechte karakter van verkaveling langs de weteringen.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten is het plangebied aan de Molenweg 12 en 14 in Heino getypeerd als Weteringenlandschap, zie onderstaande figuur. De weteringen zijn dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden.

De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Dit wordt nader uitgewerkt in de deeltautwerkingen. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinc en de Oostermaet).

Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de volgende landschappelijke karakteristieken:



- Wetering als structuurdrager
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen.
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.



**Figuur 3.6** Uitsnede kaart Landschapsonwikkelingsplan Molenweg 12 en 14 in Heino (bron: Landschapsonwikkelingsplan Salland)

### 3.3.3 Programma Wonen 2021-2025

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

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

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





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

#### **Toets aan initiatief**

De Woonzorgvisie 2021-2025 is onderdeel van het programma Wonen 2021-2025. In de Woonzorgvisie staan de visie en uitgangspunten op het gebied van Wonen en Zorg per doelgroep beschreven. De volgende doelgroepen zijn gedefinieerd: ouderen, jeugdigen die specialistische jeugdhulp ontvangen/kwetsbare jongeren en overige doelgroepen waaronder de inwoners met psychische of psychiatrische problematiek (GGZ). Naast de algemene is de opgave per doelgroep in beeld gebracht en wat de behoefte en wensen zijn. Inwoners met psychische of psychiatrische problematiek (uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) hebben behoefte aan een plek waar zij fijn en veilig kunnen wonen, er draagkracht is in de buurt en juiste ondersteuning nabij is.

Het initiatief zorgt ervoor dat inwoners van de gemeente Raalte dichtbij ondersteund kunnen worden. Het initiatief komt tegemoet aan de vraag van deze doelgroep zowel lokaal als regionaal. We hebben als gemeente een taak om, naast te voorzien in een lokale behoefte ook bij te dragen aan een regionale behoefte. Op het erf wordt ook dagbesteding georganiseerd voor de bewoners van deze locatie en een klein aantal externe cliënten. Voor de bewoners is een prikkelvrije omgeving noodzakelijk waarbij wonen en zorg op één locatie kan plaatsvinden. Een locatie in het buitengebied is hiervoor de enige passende oplossing.

#### **3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

### **3.4 Conclusie**

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing en ontwikkelingen 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 kunnen 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.

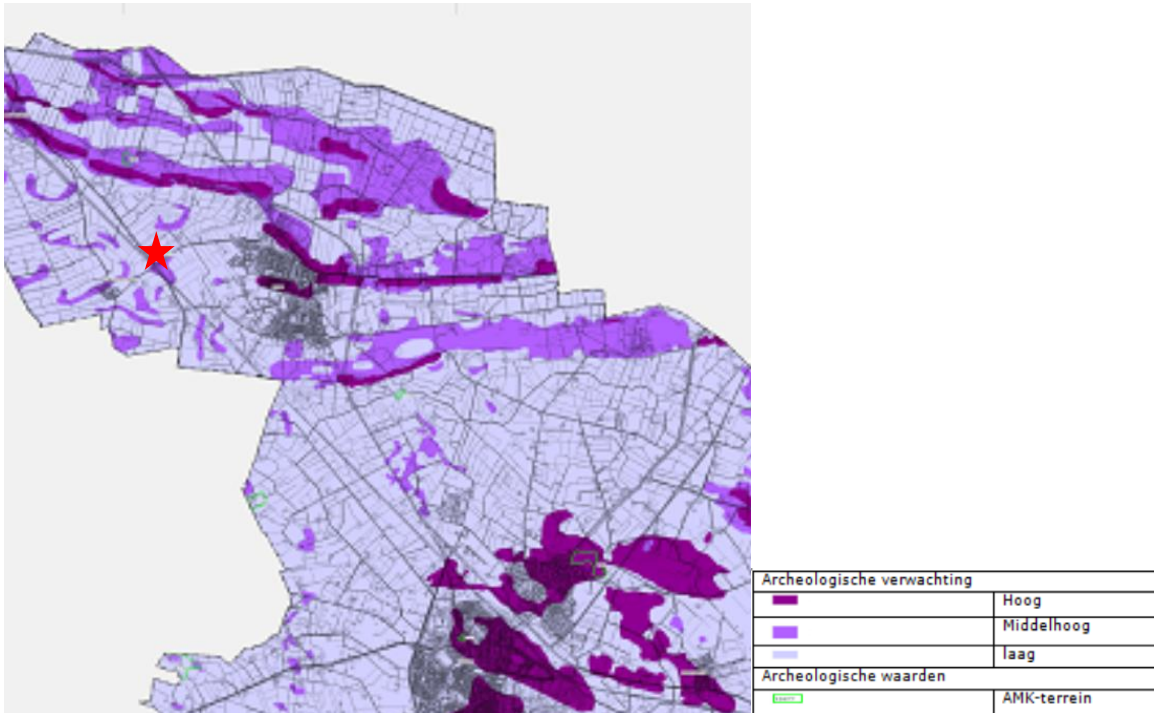
De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden (zie figuur 4.1). De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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

##### **Toets aan initiatief**

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan kent het plangebied ook geen dubbelbestemming 'Archeologie'. De gronden binnen het plangebied worden niet geroerd, hierdoor kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.





**Figuur 4.1** 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.

##### Toets aan initiatief

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 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 vergunning vrij bouwen mogelijk is.

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

### Toets aan initiatief

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 'Maatschappelijk' 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 verscheidene agrarische bedrijven, deze liggen allemaal op voldoende afstand. Hierdoor is geen nader onderzoek nodig naar agrarische bedrijven. Wel is er nader onderzoek nodig naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze ligt op circa 120 meter afstand van Molenweg 12 en 14 in Heino.

### Resultaten uit onderzoek

In april 2023 is door Kragten een geuronderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de rioolwaterzuiveringsinstallatie ten noorden van het plangebied, zie bijlage 4.

Middels de uitgevoerde beoordeling is, op basis van het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden vanuit de RWZI Heino bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als een rustige woonwijk. De richtafstand vanwege het aspect geur (200 meter) overlapt het plangebied. Op basis van het in 2020 uitgevoerde geuronderzoek is de geurimmissie ter plaatse van de planlocatie berekend. De geurimmissie bedraagt 0,8 ou<sub>E</sub>/m<sub>3</sub>als



98-percentiel. Deze geurimmissie voldoet niet aan stap 2 uit de VNG-publicatie, maar wel aan stap 3. Dit betekent dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zonder dat de RWZI in haar activiteiten worden 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.

## **4.4 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 heeft 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 een bodemonderzoek bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten 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.

### **Toets aan initiatief**

Door de functiewijziging worden er geen kwetsbare objecten toegevoegd, de bodem is geschikt geacht als woonfunctie in het verleden. Daarnaast worden de woningen in hetzelfde gebouw gerealiseerd als waar de huidige woningen zich bevinden. Een verkennend bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

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

## **4.5 Ecologie**

### **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.

### **Toets aan initiatief**



In de wet natuurbeheer staat dat er nader onderzoek moet worden gedaan of flora en fauna worden geschaad bij sloop of nieuwbouw. Aangezien alle gebouwen op het erf in tact blijven en er niets wordt gebouwd, is een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk. Nader onderzoek naar stikstof is nodig om uit te sluiten dat er een toename van de stikstofdepositie op een Natura2000 gebied ontstaat door het plan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op 5 km afstand. Het plangebied ligt op 850 meter afstand van een NNN (Natuur netwerk Nederland) gebied. Een stikstofberekening is uitgevoerd.

#### **Resultaten uit onderzoek (stikstofberekening)**

Natuurbank Overijssel heeft in juni 2023 onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie van het initiatief aan de Molenweg 12 en 14, zie bijlage 2. De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 0,5 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 10,4 g/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 natuurbeschermingvergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 0,4 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 44,7 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.

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.

## **4.6 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.'

### **Toets aan initiatief**

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 de omgeving van het plangebied zijn geen risicofactoren te zien. Er zijn geen relevante buisleidingen aanwezig. Het naastgelegen spoor is geen route voor goederenvervoer.



## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

## 4.7 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.

### Toets aan initiatief

Het plangebied aan de Molenweg 12 en 14 in Heino heeft een geluidsbelasting van 57 dB. Deze geluidsbelasting wordt geproduceerd door de weg- en railverkeer in de nabije omgeving. Naar aanleiding van deze geluidsbelasting is een onderzoek uitgevoerd.

### Resultaten uit onderzoek

Geluidsmeester heeft in juni 2023 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het weg- en railverkeerslawaai op de locatie van het plangebied, zie bijlage 2.

#### *Wegverkeerslawaai*

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen de wettelijke geluidzones van de Molenweg, Brederhorstweg en de Nieuwe Wetering. Uit de resultaten blijkt dat uitsluitend de geluidbelasting van de Molenweg, met ten hoogste 56 dB Lden, de voorkeurswaarde van 48 dB Lden overschrijdt. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Voor het realiseren van de wooneenheden wordt het bevoegd gezag verzocht de benodigde hogere waarde van 56 dB Lden als gevolg van het verkeer op de Molenweg vast te stellen.

#### *Railverkeerslawaai*

De locatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject Zwolle - Heino. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van het spoortraject ten hoogste 55 dB Lden op de te realiseren wooneenheden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB Lden. Er zijn dan ook met betrekking tot railverkeer geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft dan ook geen hogere waarde te worden vastgesteld.

#### *Cumulatie weg- & railverkeerslawaai*



De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeer bedraagt op de maatgevende gevel ten hoogste 61 dB (excl. aftrek art. 110g Wh.). Dit is niet hoger dan de geluidbelasting van uitsluitend de Molenweg. Er is daarom geen sprake van andere relevante geluidbronnen. De uiteindelijke beoordeling is echter aan het bevoegd gezag.

#### *Advies Omgevingsdienst*

Vanwege de geluidsgevoelige functie adviseert de Omgevingsdienst om een binnenniveau te realiseren van 33 dB. Middels nader uit te voeren akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de betrokken gevels moet worden aangetoond in hoeverre het aanbrengen van geluid reducerende maatregelen aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige bestemming noodzakelijk is.

Het nader onderzoeken van akoestisch onderzoek is te realiseren met de verbouwing. Dit is op basis van het bouwbesluit de verplichting voor het in gebruik nemen van de nieuwe functie.

#### **Hogere grenswaarde**

Het college van burgemeesters en wethouders van Raalte heeft een beslissing genomen voor de hogere grenswaarde, in bijlage 5 is de ontwerpbeschikking toegevoegd. Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend, dienen in de gevels van de woningen zodanige voorzieningen te worden opgenomen dat in de verblijfsgebieden een binnenniveau van 33 dB niet overschrijdt. Bij de bepaling van de voorzieningen dient uitgegaan te worden van het optredende geluidsniveau (Lden) op de gevel van de woningen. In de bijlage van het rapport van het akoestisch onderzoek is een figuur met overzicht van de gecumuleerde geluidsbelastingen opgenomen.

Cumulatie is niet van toepassing omdat er geen sprake is van meerdere soorten geluidbronnen. Gelet op het feit dat er nieuwbouw wordt gepleegd en dat de gemiddelde geluidwering van gevels minstens 25 dB bedraagt wordt gesteld dat het binnenniveau niet zal worden overschreden.

#### *Conclusie*

Het plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

## **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 m2 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 NO2 en PM10 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.

#### **Toets aan initiatief**

Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de hierboven beschreven ontwikkelingen uit de lijst NIBM, kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

#### **Conclusie**

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

## 4.9 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 inzamelen 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.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

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.

#### **Toets aan initiatief**

Dit plan heeft in principe een geen/minimale invloed op de waterhuishouding. Naar aanleiding van het invullen van de watertoets blijkt dat het Waterschap geen belang heeft bij het initiatief, omdat het gaat om alleen een functiewijziging (bijlage 6). Er wordt geen bebouwing gesloopt of gebouwd, ook wordt er geen verharding toegevoegd.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen beperking voor dit plan.

## **4.10 Verkeer & parkeren**

### **Beleidskader**

Het Gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan (GVVP) is opgebouwd uit drie onderdelen. Een ambitiesdocument, de uitwerking van het beleid en een uitvoeringsprogramma. Het ambitiesdocument (vastgesteld door het college in



oktober 2015) bevat een korte terugblik op de afgelopen jaren en kijkt vooruit naar de ontwikkelingen die de gemeente te wachten staan. Daarnaast zijn de landelijke en provinciale kaders geschetst. Op basis van de ontwikkelingen en kaders is geschetst welke richting het verkeer en vervoerbeleid moet krijgen en wat de ambities zijn op hoofdlijnen.

In de uitwerking van het beleid zijn de ambities vertaald in programma's en concreet toe te passen richtlijnen ten aanzien van inrichting van wegen, parkeren, fietsinfra en de wensen ten aanzien van het openbaar vervoer. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven welke projecten de meeste prioriteit hebben, of er subsidiemogelijkheden zijn en in hoeverre koppeling met onderhoud mogelijk is. Aangegeven wordt welke projecten de komende jaren daadwerkelijk uitgevoerd worden. Het uitvoeringsprogramma is een dynamisch document dat periodiek (driejaarlijks) geactualiseerd wordt.

Bij nieuwe ontwikkelingen of een wijziging van een bestaande bestemming moeten de consequenties wat betreft parkeren goed in beeld worden gebracht. De gemeente stelt in de regel eisen aan de hoeveelheid en de kwaliteit van de bijbehorende parkeervoorzieningen. Om rechtsongelijkheid te voorkomen en duidelijkheid te scheppen voor burgers en ontwikkelaars is een eenduidig beleid ten aanzien van de parkeereisen nodig.

In de Kadernota Parkeernormen Raalte 2015 is bepaald dat voor intramurale zorgwoningen (zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dag verzorging) de categorie verpleeg-/verzorgingshuis van toepassing is. In de Kadernota zijn voor de gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen, waaronder de verpleeg-/verzorgingstehuizen vallen, de volgende normen opgenomen.

## **Analyse**

### *Parkeerbehoefte*

Op de locatie worden 16 zorgappartementen toegevoegd. In de huidige situatie waren dit twee woningen. Om te bepalen wat de verkeersgeneratie is in de huidige situatie, is gebruikt gemaakt van CROW. Het plangebied ligt in het buitengebied en is vergelijkbaar met een verpleeg- en verzorgingstehuis. In het schema staat dat parkeercijfers voor het buitengebied niet van toepassing zijn, daarom worden de parkeercijfers van de categorie 'rest bebouwde kom' aangehouden. Voor 16 zorgappartementen is 0,6 parkeerplaats per wooneenheid van toepassing. Dit maakt dat er 10 parkeerplaatsen nodig zijn. In de afbeelding hieronder is te zien dat er 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.





**Figuur 4.2** Uitsnede inrichtingsplan parkeerplaatsen

#### *Verkeersgeneratie en ontsluiting*

De ontwikkeling van het plan met 16 woon-zorg appartementen leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige gebruik. Overdag werken er 4 medewerkers in de ochtenddienst. In de middag werken 5 medewerkers, waarvan 1 blijft voor de nachtdienst. Daarnaast is er een pendelbusje die 2 keer per dag vertrekt. In het weekend werken per dag 5 medewerkers.

Daarnaast wordt 1 keer per week het vuilnis opgehaald, 1 keer per week wordt medicatie gebracht, 1 keer per week komt een leverancier het medische afval ophalen en 1 keer per week een pakketdienst. Daarnaast heeft 1 van de bewoners een auto, deze bewoner rijdt ongeveer 3 keer per week een ritje. Daarnaast is sprake van incidenteel verkeer door bezoekers.

Het plangebied is te bereiken via de Molenweg. Vanaf de N35 is het plangebied (de Molenweg) te bereiken via de Zwolseweg. Vanaf Lierderholthuis is het plangebied te bereiken via de Lierderholthuisweg en Herenbrinksweg. Dit wegennet is ruim voldoende toereikend voor de beperkte toename van verkeer.

#### *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.

### Toets aan initiatief

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 voorliggend 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. Deze paragraaf kan als zodanig beschouwd worden.

## 4.12 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 maken 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-dubbeltelregel (Artikel 4)
  - 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 bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 5)
  - 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 6)
  - 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 7)
  - 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.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
  - In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen mogelijk.
- 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.

### **Maatschappelijk**

Binnen de bestemming Maatschappelijk is gekozen voor een specifieke bestemming. Specifieke maatschappelijke functies, die vanwege de geldende regels niet onder de algemene maatschappelijke bestemming behoren te vallen, zijn voorzien van een aparte bestemming.

Van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van nevenfuncties.

### **Waarde – Archeologie 2**

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenten. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing voor het oprichten van nieuwe bebouwing of uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 2.500 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie - 1) en 5.000 ha (Waarde - Archeologie - 2). De dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden zoals opgenomen op de Archeologische Monumenten Kaart. In deze gebieden is deze regeling te allen tijde van toepassing.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.



## 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 grondexploitatie-regeling 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 zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van dit initiatief. Er kwamen geen bezwaren op het plan.

### 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.

### 6.4 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 toevoegen van 16 zorgappartementen in bestaande bebouwing.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is de voortoets in de vooroverlegfase noodzakelijk. Het gaat om het toevoegen van 16 zorgappartementen. Alle woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Hiermee betreft het een plan met meer dan 7 woningen. Vooroverleg met de provincie is dan ook noodzakelijk. De reactie van de provincie is in de volgende alinea te lezen.

De provincie staat positief tegenover het initiatief. De voorzieningen en activiteiten passen geheel binnen de bestaande bebouwing en erfsetting. De erfgebonden dagbesteding vindt de provincie een positief element van het plan, omdat daardoor weinig verkeersaantrekkende werking optreedt. Deze vorm van hergebruik van een bestaand erf past in het omgevingsbeleid van de provincie Overijssel.

### 7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 27 juni 2023, bijlage 6. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat er geen waterschapsbelang is.

### 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 zal conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.



## 8 Bijlagen

- 8.1 Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
- 8.2 Bijlage 2 Stikstofberekening
- 8.3 Bijlage 2a AERIUS berekening gebruiksfase
- 8.4 Bijlage 2b AERIUS berekening ontwikkelfase
- 8.5 Bijlage 3 Geluidsonderzoek
- 8.6 Bijlage 4 Ontwerpbeschikking hogere grenswaarde
- 8.7 Bijlage 5 Geuronderzoek
- 8.8 Bijlage 6 Watertoets

