

Programma Groei

Wonen en werken



Gemeente Raalte



DATUM	16 december 2025
KENMERK	20240339/212618/DJV
PROJECT	Raalte actualiseren omgevingsvisie
PROJECTLEIDER	drs. D.-J.A.P.M. Verhaak
OPDRACHTGEVER	Gemeente Raalte
PROJECTNUMMER	20240339
AUTEUR	drs. D.-J.A.P.M. Verhaak 010 - 201 8560 derk-jan.verhaak@rho.nl
STATUS	Vastgesteld programma

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Relatie met andere instrumenten	5
1.4 Proces	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Ambitie, doel en strategie	7
2.1 Ambitie	7
2.2 Doel en strategie	7
2.3 Werkwijze	8
2.4 PlanMER beoordeling	9
3. Programma	10
3.1 Locaties	10
3.1.1 Raalte	10
3.1.2 Heino	12
3.1.3 Buurtdorpen	14
3.2 Prioriteiten Raalte en Heino	16
3.2.1 Prioriteit I (in voorbereiding/uitvoering, of besluit)	17
3.2.2 Prioriteit II	20
3.2.3 Prioriteit III (reserve)	21
3.3 Prioriteiten buurtdorpen (Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten)	22
3.4 Spelregels	23
4. Uitvoering	25
4.1 Vervolgstappen	25
4.1.1 Verdere invulling van de rol van de gemeente	25
4.1.2 Basis voor vergunningverlening	26
4.1.3 Uitwerking fondsvorming	27
4.2 Monitoring en evaluatie	28
Bijlage 1 Kansen en aandachtspunten locaties buurtdorpen	30
Bijlage 2 Planmer-beoordeling	51



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de omgevingsvisie Horizon Gemeente Raalte 2040 heeft de gemeenteraad eind 2020 afgesproken dat alle kernen kunnen bouwen voor de autonome groei, inclusief een bijdrage aan de regio (in totaal 1.500 woningen op basis van het meest recente woningmarktonderzoek). Op 17 februari 2023 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Groei vastgesteld. Deze extra groei impuls is nodig om de woningschaarste en de vraag naar werklocaties in de gemeente en in de regio op te kunnen vangen. De groei vanuit de regio (1.500 woningen) zal in lijn met onze huidige Omgevingsvisie en de warme harten strategie van de regio voor het grootste deel landen in de kernen Raalte en Heino. Maar ook de buurtdorpen krijgen ruimte voor een plus ter bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen. Om groei in zowel woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties mogelijk te maken, moeten de planologische kaders hiervoor voldoende duidelijkheid en ruimte bieden voor de gemeente, ontwikkelaars en particulieren.

Groei van de gemeente Raalte staat niet op zichzelf. Het realiseren van nieuwe woningen en werklocaties heeft een relatie met andere opgaven waar we voor staan. Er wordt bij de invulling van de groeiopgave ook naar andere beleidsvelden en koppelkansen gekeken. Denk daarbij aan de energietransitie, het programma wonen, programma sportief en gezond, Nota klimaatadaptatie, Warmtevisie Raalte, Landschapsontwikkelingsplan, programma biodiversiteit en dergelijke. Ook de opgaven van het sociaal domein worden hier nadrukkelijk bij betrokken. Bij de uiteindelijke prioritering en daarna bij de verdere uitwerking op projectniveau, spelen deze beleidsvelden een belangrijke rol.

Om deze complexe opgave in te kunnen vullen, zijn Groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino opgesteld en is een verkenning uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten.

Uit bestaand beleid (zoals de gemeentelijk omgevingsvisie, de verstedelijkingsstrategie van de regio, de woonzorgvisie) en de participatie zijn “ontwikkelprijncipes” gedestilleerd. Deze zijn sturend geweest bij het vormgeven van de Groeibeelden. Samengevat zijn dit (in de Groeibeelden zijn deze verder uitgewerkt):

- Nieuw versterkt bestaand
- Slim en efficiënt ruimtegebruik
- Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen



Figuur 1 Ontwikkelprijncipes

Op basis van deze ontwikkelprincipes zijn vervolgens de Groeibeelden op gebiedsniveau uitgewerkt. Hiermee is een eerste beeld ontstaan van de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende gebieden in de kernen. De Groeibeelden geven het totaalbeeld waar kansen liggen om wonen en werken op een duurzame en toekomstbestendige manier te realiseren en met welke aandachtspunten rekening moet worden gehouden. Niet alle potentiële locaties zijn even haalbaar en nodig om de ambitie te realiseren. Om een volgende stap richting uitvoering te kunnen zetten, is dit programma opgesteld met een prioritering en fasering van locaties.

1.2 Doel

Doel is te komen tot een gebalanceerde groei van de gemeente Raalte door prioritering van haalbare woningbouw- en werklocaties. Het programma moet ervoor zorgen dat we op 1 januari 2033 voldoende woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties hebben gerealiseerd.



In de Groeibeelden zijn lijsten met potentiële ontwikkellocaties opgenomen. Hieruit zijn keuzes gemaakt welke locaties we willen oppakken en in welke prioriteitsvolgorde.

Het realiseren van woon- en werklocaties kunnen we niet alleen. Daarvoor zijn initiatiefnemers nodig, zoals ontwikkelaars, grondeigenaren en woningbouwcoöperaties. Initiatieven die invulling geven aan onze groei doelstelling en onze ontwikkelprincipes, die passen binnen het beleid (koppelkansen verzilveren) en die wij haalbaar achten, kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente.

De gemeentelijke capaciteit om plannen in behandeling te nemen is echter begrensd. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. In de kernen Raalte en Heino leggen we daarbij een accent op groei. Hier zijn al locaties in voorbereiding of in uitvoering. Daar gaan we gewoon mee door. De gemeenteraad heeft ook enkele grote locaties aangewezen waar in ieder geval op wordt ingezet. In de buurtdorpen ligt het accent meer op leefbaarheid. Om die te bevorderen is het belangrijk dat er in overleg met het dorp en op de schaal van het buurtdorp woningen kunnen worden toegevoegd.

Op deze manier lijkt het realiseren van woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties een goed gestructureerde uitvoeringsopgave. En dat is ook zo, als alles volgens plan verloopt. De werkelijkheid is weerbarstiger. Het kan immers voorkomen dat gronden niet beschikbaar komen of initiatiefnemers afhaken (of onverwachte initiatieven de kop opsteken). Ook is er onzekerheid over wet- en regelgeving, met name met betrekking tot stikstof. Ook de netcongestie of onwenselijke verkeersstroom kan leiden tot vertragingen of erger. En dan hebben we het nog niet gehad over mogelijke relaties van locaties met andere ontwikkelingen (denk aan de herstructurering van de N35 en N348).

Dergelijke ontwikkelingen zorgen voor onzekerheid bij de uitvoering van het programma. Om die reden is het zaak de nodige flexibiliteit in het programma aan te brengen; een plan B. Hiervoor hebben we spelregels bedacht waarmee we goed gemotiveerd kunnen schuiven met prioriteiten. Daarmee wordt een belangrijk neven doel van het programma, namelijk voldoende flexibiliteit, geëffectueerd.

1.3 Relatie met andere instrumenten

Een programma is een van de instrumenten onder de omgevingswet en maakt onderdeel uit van de zogenoemde beleids-cyclus. Beleidsontwikkeling begint met de omgevingsvisie die in 2020 is vastgesteld. Om van visie naar uitvoering te komen is de omgevingsvisie verder uitgewerkt en zijn maatregelen opgenomen om de beleidsdoelen van de omgevingsvisie en de daarop volgende bestuursopdracht Groei te realiseren. Aan het programma zit de verplichting te monitoren of de maatregelen inderdaad leiden tot het realiseren van beleidsdoelen.

Een verdere doorwerking van beleid vindt plaats in het omgevingsplan. Hierin kunnen regels worden opgenomen die de beleidsdoelen ondersteunen. Op basis van het omgevingsplan kan een vergunning worden verleend voor allerlei activiteiten (uitvoering).

In het slot van de beleidscyclus heeft de gemeente een handhavende taak waarin de naleving van regels uit het omgevingsplan en de correcte uitvoering van de vergunningsvoorwaarden worden getoetst. Handhaving heeft daarnaast een monitoringsfunctie. Als blijkt dat onvoldoende sprake is van doorwerking van beleid, kan de gemeente door middel van evaluatie onderzoeken welk van de instrumenten zo nodig aanpassing behoeft.



Figuur 2 Beleidscyclus



1.4 Proces

Aanpak in vier stappen

Het programma Groei is in vier stappen tot stand gekomen.

1. We zijn gestart in Raalte en Heino met het opstellen van de Scope en Aanpak van het programma. Hierin is de aanpak beschreven en is bepaald wat er allemaal wel en niet tot het programma behoort. De scope en aanpak zijn in de gemeenteraad toegelicht.
2. Als tweede stap is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd voor ruimtelijk beleid, omgevingsaspecten en financiën. Tijdens deze fase bleek dat het onderzoeken van de haalbaarheid alleen, niet voldoende was om tot prioritering te komen. Om die reden zijn extra criteria ingezet.
3. In de derde stap is op basis van de al gemaakte afspraken en de gehanteerde criteria een prioriteitsvolgorde voor Raalte en Heino bepaald. Ook is een verkenning uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten en zijn afspraken gemaakt over hoe de gemeente met deze dorpen tot een prioriteitstelling komt.
4. Het ontwerp programma is door het college vrijgegeven voor de formele procedure. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen en eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De raad is hierover geïnformeerd, waarna het college het programma heeft vastgesteld.

Participatie

Groei gaat de hele samenleving aan. Daarom zijn inwoners, toekomstige inwoners en professionele partners betrokken bij dit proces. We hebben bij de opstelling van de Groeibeelden van Raalte en Heino en de verkenning in de buurtdorpen al veel geparticipeerd. In de Groeibeelden en de verkenning is uitgebreid op de beschikbare locaties ingegaan waarover inwoners, ondernemers en belangenorganisatie hebben meegepraat. Het vertalen van de Groeibeelden in dit programma is de laatste stap die moet worden gezet. In dat kader wordt het programma conform de formele procedure ter inzage gelegd. Zo krijgt iedereen die dat wenst de kans een zienswijze in te dienen. Het college stelt vervolgens het programma vast met inachtneming van mogelijk ingediende zienswijzen.

Bij de vertaling van het programma naar concrete initiatieven, moeten er opnieuw procedures worden gevolgd voor het wijzigen van het omgevingsplan of het doorlopen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) om vergunningen af te kunnen geven voor het realiseren van locaties. Op dat moment wordt er voor elke locatie die aan bod komt een participatietraject gevolgd, zodat inwoners weer kunnen meepraten en -denken over de concrete invulling van de onderzochte locaties uit het programma.

1.5 Leeswijzer

Om dit programma compact en overzichtelijk te houden, hebben we ons gericht op de prioriteitstelling. Deze uitkomsten zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 2 staat waarom we dit programma opstellen, vanuit welke ambities dit gebeurt en welke werkwijze hiervoor is gehanteerd. We besluiten met hoofdstuk 4 over de uitvoering van het programma. Dat gaat over de vervolgstappen die nog genomen moeten worden en hoe we het programma gaan monitoren. Dat laatste is belangrijk om de vinger aan de pols te houden. Gaan we onze doelstelling halen met de gekozen locaties of moeten we wellicht extra locaties, maatregelen of capaciteit inzetten? Ook komen er nog nadere onderzoeken naar de nu gekozen locaties en die kunnen leiden tot bijstelling.



2. AMBITIE, DOEL EN STRATEGIE

2.1 Ambitie

In de gemeente Raalte is sprake van een forse groeiopgave in zowel woningen, bijbehorende voorzieningen als werklocaties. De ambitie is om (gerekend vanaf 1 januari 2023) tot 1 januari 2033 3.000 woningen en 15 tot 30 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein toe te voegen. Dit moet:

- passen bij de omgevingsvisie van de gemeente Raalte
- passen bij andere beleidsambities en afspraken van de gemeente Raalte en
- voldoen aan de wettelijke vereisten.

Deze ambitie is uitgewerkt in Groeibeelden voor Raalte en Heino en een verkenning van kansrijke locaties Groeibeelden voor de buurtdorpen.

Voor de woningbouwambitie wordt de volgende verdeling aangehouden:

- 1.500 voor de autonome groei (de eigen woningbehoefte). Deze wordt naar rato/omvang van de kern verdeeld over de kernen. Per saldo gaat het om 1.070 woningen in Raalte en Heino en 430 woningen in de buurtdorpen.
- 1.500 voor de regionale groei (onze bijdrage in de grotere regionale opgave). Deze aantallen worden overwegend gebouwd in Raalte en Heino. Echter 10% hiervan (150 woningen) is toegedeeld aan de buurtdorpen (als een overloopeffect).

In totaal gaat het om ongeveer 2.420 woningen in Raalte en Heino en zullen circa 580 woningen in de buurtdorpen landen.

Omdat er in de gemeente nauwelijks nog uitgeefbare werklocaties zijn, richt het programma zich ook op deze behoefte.

2.2 Doel en strategie

Doel is om in 2033 3.000 woningen en 15 ha tot 30 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein te hebben ontwikkeld. Voor Raalte en Heino ligt het accent op groei. In de buurtdorpen ligt het accent naast groei vooral op leefbaarheid. We geven dat handen en voeten door in een programma in Raalte en Heino de locaties te benoemen waarop we wonen en werken willen realiseren en hier een prioriteitsvolgorde aan te koppelen. Voor de 7 buurtdorpen gaan we dit samen met het dorp bepalen. Op die manier ontstaat een hanteerbare werkwijze.

De strategie hoe we dat voor elkaar krijgen, is:

- locaties in voorbereiding of uitvoering verder uitvoeren;
- potentiële locaties uit de Groeibeelden op haalbaarheid onderzoeken;
- prioriteiten stellen;
- monitoren en evt. bijstellen.

Dat is nodig omdat lang niet alle locaties nodig zijn om in de groeiopgave te voorzien. Het laadvermogen van alle nu bekende locaties is (veel) groter dan de opgave. Niet alle locaties zijn dus nodig om het doel te bereiken. Ook zijn niet alle locaties even haalbaar of urgent. En de gemeente is al aan de slag met een aantal locaties in voorbereiding of uitvoering. En er zijn al enkele keuzes gemaakt voor locaties waar de gemeente capaciteit op inzet om deze groei te begeleiden.

Naast prioriteiten stellen, gaan we de projecten ook faseren. Voor elk project geldt dat je tijdig moet beginnen met voorbereiden, wil je op het geplande tijdstip woningen kunnen opleveren. Het ene project vraagt nu eenmaal meer voorbereiding dan het andere. Zeker omdat sommige projecten afhankelijk zijn van andere ontwikkelingen. Die fasering moet natuurlijk ook passen bij de ambtelijke capaciteit en financiële mogelijkheden van de gemeente en de financiële risico's die de



gemeente bereid is te nemen. Door middel van monitoring gaan we het programma bewaken en verder verfijnen. Bijstelling is dus mogelijk.

Om met onzekerheid en risico's om te kunnen gaan, moet het programma ook flexibel zijn. We nemen een mogelijkheid op om te kunnen schuiven in de prioriteitsvolgorde. Hiervoor hebben we spelregels opgesteld zodat het schuiven in prioriteitsvolgorde onder voorwaarden kan plaatsvinden.

2.3 Werkwijze

Een eerste aanzet om te komen tot prioriteitstelling van locaties voor wonen en werken is gegeven in de Groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino. Vervolgens heeft een verkenning van kansrijke locaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Mariënheem, Luttenberg en Nieuw Heeten plaats gevonden.

Raalte en Heino zijn de kernen met de grootste potentie om de voorgestelde groei op te vangen. Om die reden is gestart met Groeibeelden voor deze kernen. Deze kernen kennen een andere schaal en karakter dan de buurtdorpen. Ook functioneel zijn de verschillen groot. Door het grotere aanbod aan voorzieningen en de beschikking over een station hebben Raalte en Heino een meer regionale functie, waar de buurtdorpen meer op zichzelf staan. Ook qua karakter zijn er verschillen. De groei van de buurtdorpen is daarom veel meer gericht op het behoud van de leefbaarheid en het dorpse karakter. Met name in Raalte wordt ook ingezet op een grotere schaal met een meer stedelijk karakter (spoorzone). De prioritering van mogelijke locaties heeft daarom voor Raalte en Heino op basis van andere criteria plaats gevonden dan van de buurtdorpen.

Raalte en Heino

In eerste instantie is onderzocht in hoeverre de locaties haalbaar zijn op het gebied van beleid, omgevingsaspecten en financiën. Als de haalbaarheid gepaard gaat met veel additionele maatregelen, scoort de haalbaarheid laag.

Daarnaast hebben de volgende criteria een rol gespeeld bij het bepalen van prioriteiten:

- Bijdragen aan beleidsuitgangspunten van de gemeente (koppelkansen).
- Bijdrage aan de groeiopgave.
- Grondpositie.
- Omgevingsaspecten, waaronder verkeersgerelateerde effecten.

Inmiddels heeft de raad een keuze gemaakt om prioriteit te geven aan 4 locaties, namelijk:

- Raalte Noord
- Raalte Stationslocatie
- Heino Molenweg
- Heino Van der Capellenweg.

Voor de eerste drie locaties is een voorkeursrecht gevestigd. Daarnaast is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, waarmee de benodigde ambtelijke capaciteit is geborgd. Bij de genoemde locaties hebben koppelkansen een belangrijke rol gespeeld.

Buurtdorpen

Voor de buurtdorpen zijn bij de verkenning naar kansrijke woningbouwlocaties criteria gehanteerd die beter passen bij het karakter en de schaal van de kleinere dorpen en hebben in het algemeen meer betrekking op de leefbaarheid van de buurtdorpen, dan hun bijdrage aan de groeiopgave. Op basis van de volgende criteria is de kansrijkheid van locaties bepaald.

- Draagt bij aan de compacte kern.
- Relatief goed te ontsluiten.
- Weinig hinder door andere functies.
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem.
- Sluit aan op recente of bestaande ontwikkelingen.



- Versterkt het dorps karakter.
- Kans om het landschap te versterken.

De begrenzingen van de locaties zijn indicatief aangegeven. Naast deze criteria speelt de urgentie een rol bij de prioriteitsvolgorde van de buurtdorpen. In sommige buurtdorpen is die groter dan bij andere.

De Raad heeft een prioriteringskader voor de buurtdorpen vastgesteld. Daarin staat hoe de prioritering plaats vindt. Dat is nodig omdat niet alles tegelijk kan. Een van de afspraken in het prioriteitskader is dat uitwerking van de mogelijke ontwikkellocaties in samenspraak met de buurtdorpen gaat plaats vinden. Op dat moment kan ook de nadere begrenzing van de locaties plaats vinden.

Kwalitatieve afweging

De genoemde criteria zijn kwalitatief, locatie specifiek en integraal beoordeeld. Dat betekent dat de prioriteitsvolgorde niet is ontstaan aan de hand van een optelsom van plussen en minnen (de scores op criteria). Dit is gebeurd aan de hand van expert-judgement (deskundigenoordeel) waarbij de bijzonderheden van de locaties zijn meegewogen in het eindoordeel. In hoofdstuk 3 is de uitkomst van deze beoordeling per locatie beschreven. Naast de beschrijving van deze beoordeling, zijn ook aandachtspunten meegegeven die bij de verdere uitwerking van de locatie meegenomen moeten worden.

Monitoring, bijstelling

De prioriteitsvolgorde geeft het beeld weer van optimale sturing. In de praktijk zal daar niet altijd sprake van zijn. Daarvoor is bijvoorbeeld een goede grondpositie nodig. Dit is echter maar voor een beperkt aantal locaties het geval. Dat betekent dat de gemeente in sterke mate afhankelijk is van medewerking van grondeigenaren en ontwikkelaars. Het kan dus voorkomen dat prioritaire locaties moeilijk van de grond komen en omgekeerd, locaties met een lage prioriteit waar een initiatiefnemer snel mee aan de slag wil.

Om met dergelijke situaties om te kunnen gaan, hebben we flexibiliteit in het programma aangebracht in de vorm van spelregels, waarmee de prioriteitsvolgorde van een project kan worden aangepast. Deze spelregels zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Het kan ook zijn dat zich nieuwe kansen voordoen (gewijzigde omstandigheden bij bestaande locaties) of dat kansrijke locaties opduiken die we nu nog niet kennen. Om het hoofddoel te bereiken is het daarom belangrijk dat het programma flexibel is en dat we dit monitoren en eventueel bijstellen.

2.4 PlanMER beoordeling

Bij het voorbereiden van een omgevingsprogramma dient rekening te worden gehouden met een mogelijke verplichting tot het doorlopen van een milieueffectrapportage (m.e.r.). Het programma is namelijk kaderstellend voor ruimtelijke ontwikkelingen die milieugevolgen met zich mee kunnen brengen.

Gezien de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen is geen sprake van een directe m.e.r.-plicht, maar dient te worden beoordeeld of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven tot het doorlopen van een m.e.r. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de criteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 2.

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat met de uitgangspunten die in het programma zijn vastgelegd voor toekomstige locaties voor wonen, voorzieningen en werken, belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Om die reden is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet nodig. Daarbij is conform de wettelijke eisen gekeken naar de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen, de locaties en de potentiële effecten. Wel is in de m.e.r.-beoordelingsnotitie een aantal aandachtspunten opgenomen voor de verdere uitwerking van de plannen en de onderzoeksopgave in het kader van de benodigde vervolgbesluiten. Daarbij gaat het in het bijzonder om de mogelijke gevolgen van de gebiedsontwikkelingen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden en de mogelijke mobiliteitseffecten en de eventueel daarmee samenhangende maatregelen. Ook op het vlak van bijvoorbeeld omgevingsveiligheid, geluid, klimaatadaptatie,



beschermde flora & fauna, landschap, cultuurhistorie en energie kan sprake zijn van randvoorwaarden of kunnen maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer bij de uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met deze randvoorwaarden en tijdig de benodigde maatregelen worden getroffen, zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. In het kader van de vervolgbesluiten (wijziging of afwijking van het omgevingsplan) zal op projectniveau een meer gedetailleerde m.e.r.-beoordeling nodig zijn op basis van specifiek onderzoek.

3. PROGRAMMA

Het programma bestaat uit een prioriteitsvolgorde van alle nu bekende potentiële locaties die in aanmerking komen om de woningbouw- en werkopgave te faciliteren. Daarvoor brengen we eerst de locaties in beeld (paragraaf 3.1). In paragraaf 3.2 koppelen we daar een prioriteitsvolgorde aan voor de kernen Raalte en Heino. In paragraaf 3.3 geven we aan hoe we gaan prioriteren in de Buurtdorpen. We hanteren tot slot spelregels als zich kansen aandienen voor nieuwe locaties of als een andere prioriteitsvolgorde wenselijk is (paragraaf 3.4).

3.1 Locaties

Om alle mogelijkheden te verkennen, zijn er in totaal 79 potentiële locaties voor wonen en werken aangedragen vanuit de Groeibeelden, verdeeld over de kernen Raalte en Heino en de zeven buurtdorpen. In onderstaande tabel is dat zichtbaar gemaakt. De locaties die nu al in uitvoering zijn, zitten daar niet in.

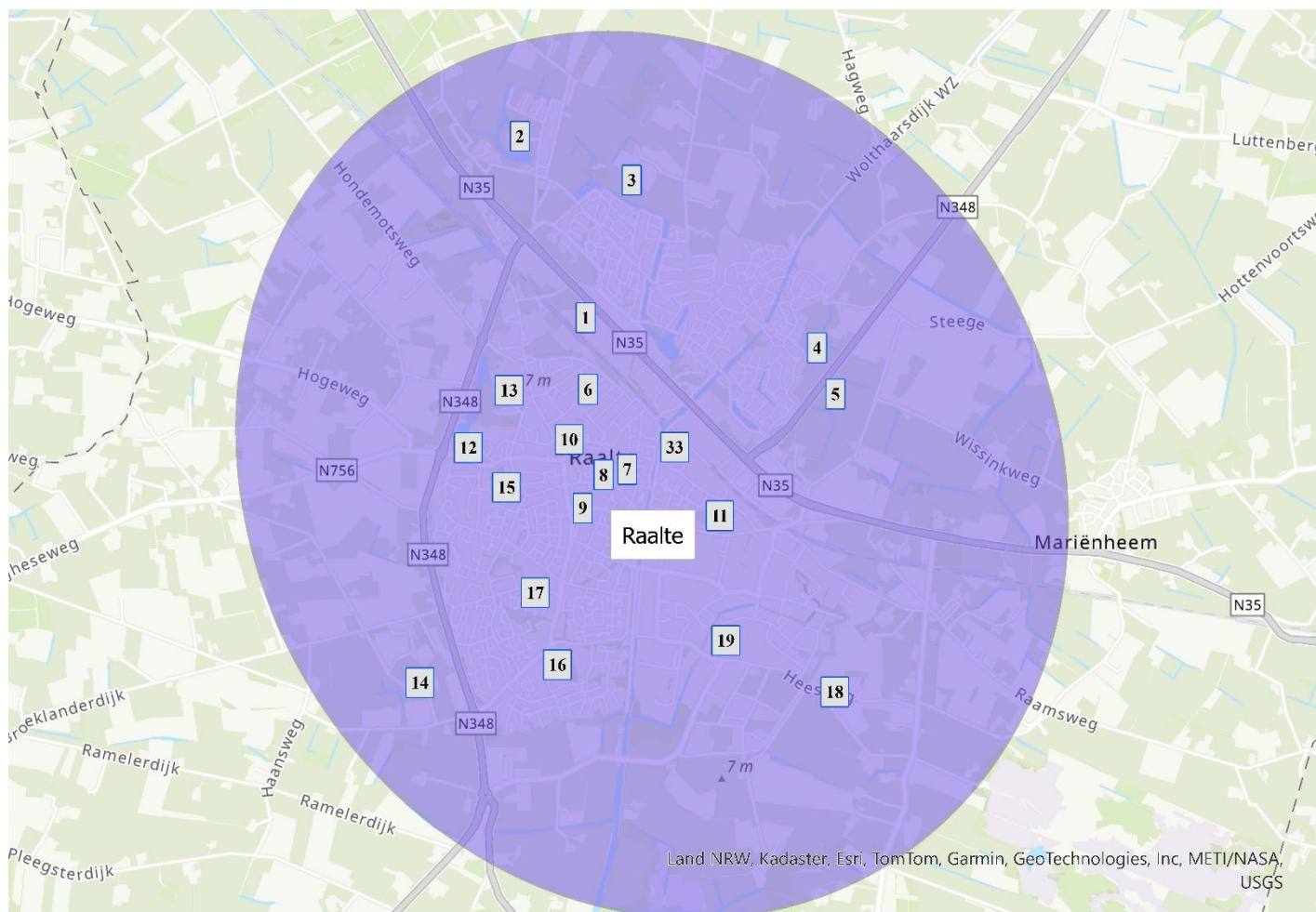
kernen	aantal locaties
Raalte	19
Heino	13
buurtdorpen	
Broekland	7
Heeten	9
Laag Zuthem	6
Lierderholthuis	6
Luttenberg	6
Mariënheem	7
Nieuw-Heeten	6

3.1.1 Raalte

In Raalte zijn 19 locaties (Groeibeelden) onderzocht, verdeeld over zes deelgebieden binnen de kern. De locaties zijn in onderstaande tabel weergegeven. Aan elk deelgebied is een bandbreedte aangegeven van het aantal te realiseren woningen en, indien van toepassing, het oppervlak aan voorzieningen en werklocaties (indicatief). In totaal gaat het om ongeveer 1.610 woningen en 15 tot 30 hectare werkgebied. Alle locaties in Raalte zijn weergegeven op kaart 1.



RAALTE		
Deelgebied + laadvermogen	Nr locatie	Sublocatie deelgebied
Raalte Noord 470-735 woningen 0,5 ha voorzieningen	2	Inbreiding Franciscushof
	3	Afronding woonwijken Raalte Noord
	4	(Tijdelijk) wonen ooststrand Raalte
	5	Wonen en werken oostzijde na verlegging N348
Raalte Stationsgebied 580-1.150 woningen 2 ha voorzieningen 6 ha werken	1	Herontwikkeling spoorzone Raalte
	6	Inbreiding bestaande woonwijk Blekkerhoek
	7	Centrum Raalte deelgebied oostzijde
	8	Centrum Raalte deelgebied winkelhart
	9	Centrum Raalte deelgebied Domineeskamp
	10	Herontwikkeling locatie gemeentehuis Raalte
	11	Weilandjes achter Enkstraat / Almelosestraat
Drostenkamp 40-95 woningen	12	Herontwikkeling / transformatie bestaande kantoorlocaties / vastgoed zuidzijde Drostenkamp
	13	Door ontwikkelen campus Drostenkamp
Raalte West 35-65 woningen 3,5 ha werken	14	Kansen voor innovatieve en/of regionale werklocaties
Raalte Woonbuurten 205-425 woningen 0,5 ha voorzieningen 1 ha werken	15	Herontwikkeling SV Raalte
	16	Herontwikkeling cluster bedrijvigheid en detailhandel
	17	Inbreiding bestaande wijken Raalte Zuid
Raalte Oost 17- 20 ha werken	18	Uitleg bedrijventerrein De Zegge naar oostzijde
	19	Verdichten bestaande bedrijventerrein Raalte



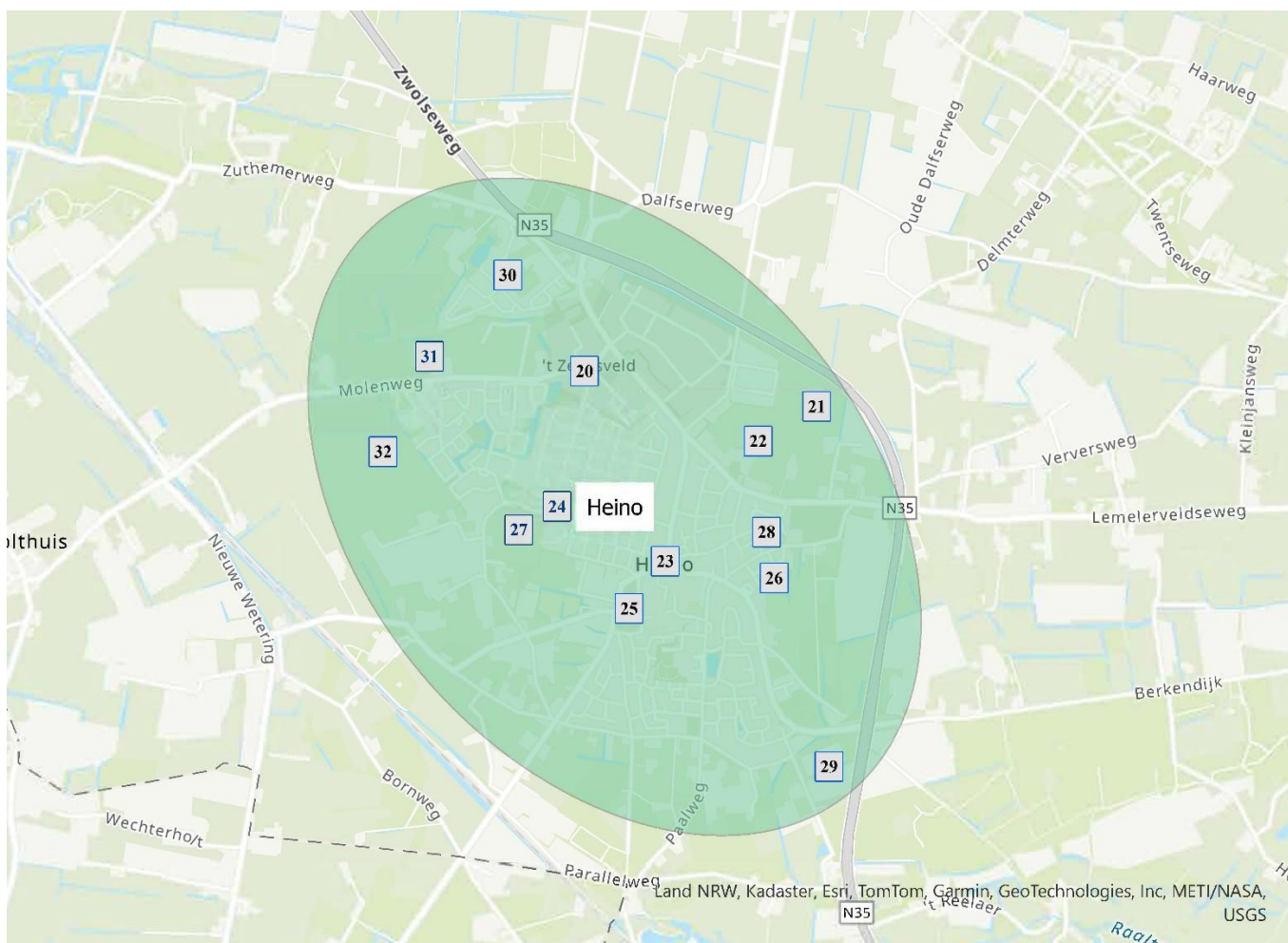
Kaart 1, ontwikkellocaties Raalte

3.1.2 Heino

In Heino zijn 13 locaties onderzocht, verdeeld over vijf deelgebieden binnen de kern. De locaties zijn in onderstaande tabel weergegeven. Aan elk deelgebied is een bandbreedte aangegeven van het aantal te realiseren woningen en, indien van toepassing, het oppervlak aan voorzieningen en werklocaties. In totaal gaat het om ongeveer 810 woningen. Alle locaties in Heino zijn weergegeven op kaart 2.



HEINO		
Deelgebied + laadvermogen	Nr locatie	Sublocatie deelgebied
Heino Noord-Oost 230-310 woningen 12 ha werken	20	Herontwikkeling bestaand bedrijventerrein 't Zeegsveld
	21	Verdere uitleg bedrijventerrein Blankenfoort
	22	Herontwikkeling locatie Van der Capellenweg ('Braakman')
Heino Dorpskern 195-330 woningen 0,5 ha voorzieningen	23	Diverse centrumlocaties herontwikkelen
	24	Herontwikkelen locatie Gouden Emmer
	25	Herontwikkeling Kerkweide Heino
	28	Herontwikkeling Marktstraat Heino
Heino Zuid-Oost 80-130 woningen	26	Herontwikkeling ijsbaanlocatie Heino
	29	Locatie Fakkert/Kamphof (in afwachting van opwaardering N35)
Heino Zuid-West	27	Herontwikkeling es Brinkweg Heino
Heino Noord-West 310-415 woningen	30	Transformatie naar permanente bewoning recreatiepark Landgoed Old Heino
	31	Verdere uitleg woongebied Molenwijk
	32	Verdere uitleg bestaand woongebied Kiezebos



Kaart 2, ontwikkellocaties Heino



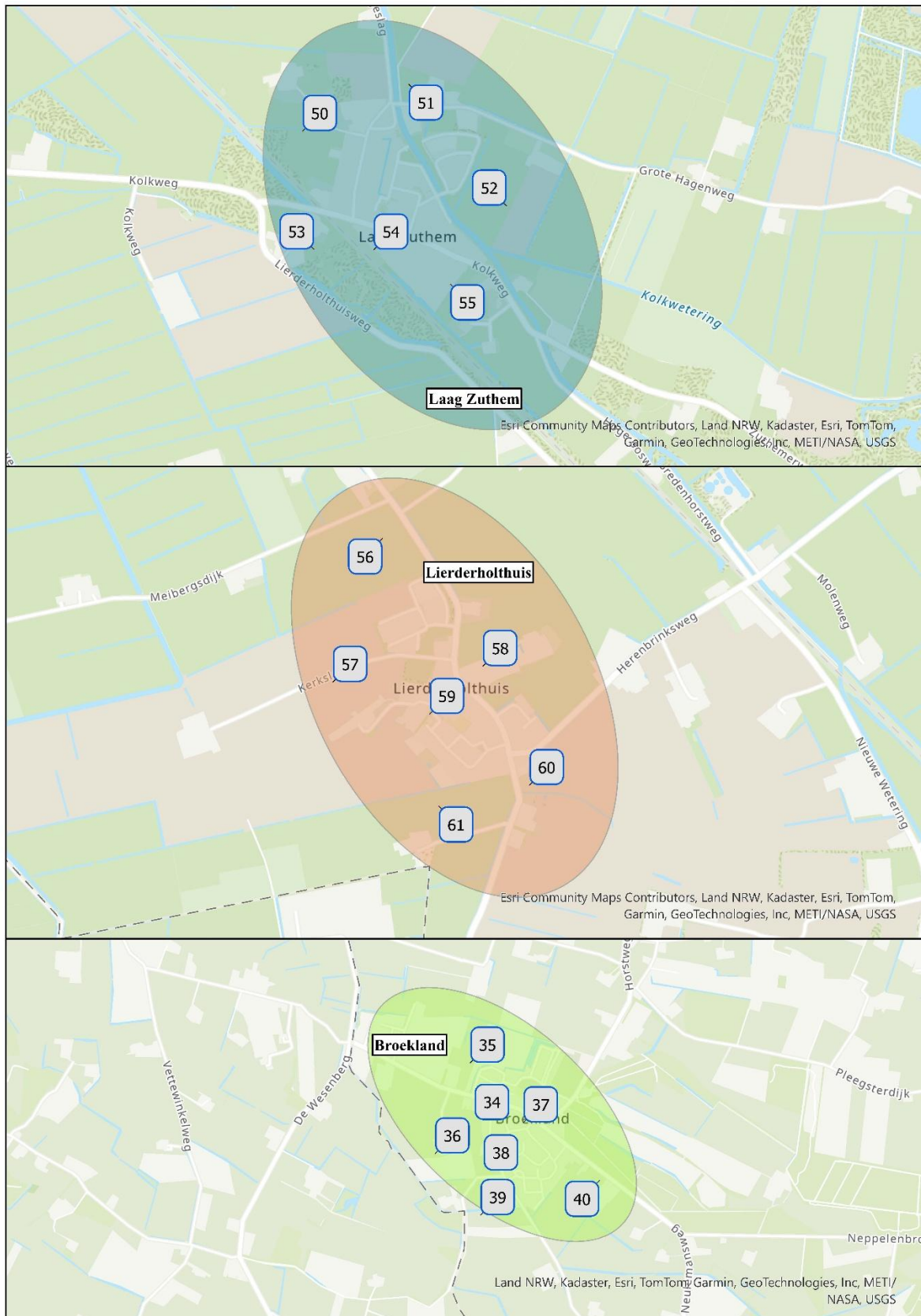
3.1.3 Buurtdorpen

Voor de buurtdorpen zijn 47 potentiële locaties onderzocht, verdeeld over zeven buurtdorpen. In elk buurtdorp zijn deelgebieden onderscheiden die in onderstaande tabel zijn weergegeven. Voor elk buurtdorp is een bandbreedte van het aantal te realiseren woningen weergegeven. De opgave betreft ongeveer 580 woningen. Per buurtdorp is een kaartje met de potentiële locaties bijgevoegd in bijlage 1.

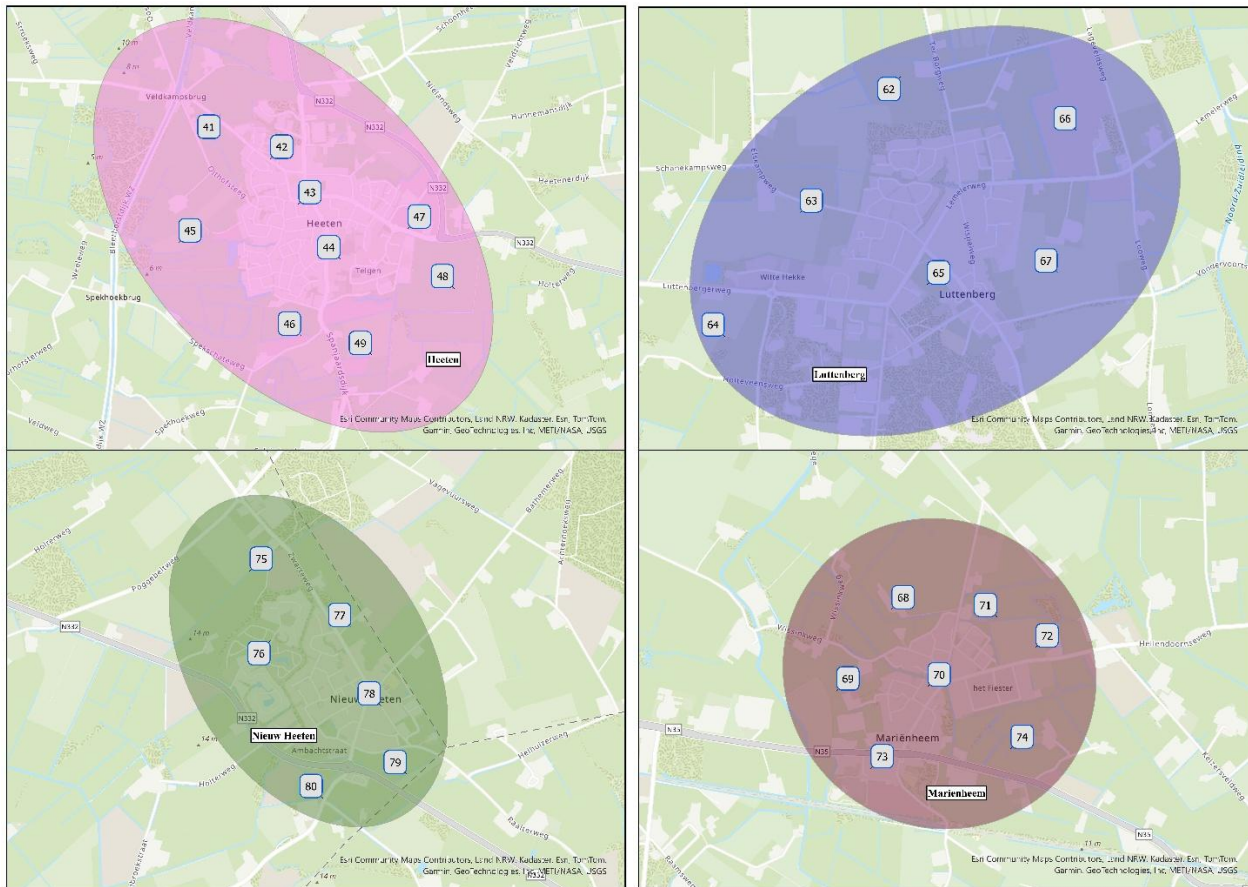
Samen met de buurtdorpen bekijkt de gemeente welke locaties ontwikkeld kunnen worden. Er zijn nu namelijk veel meer locaties in beeld dan nodig. Ook is er nog geen onderscheid gemaakt tussen in- en uitbreidingslocaties.

Broekland		
195 - 340 woningen	34	Dorpshart
	35	Noord
	36	West
	37	Tussen de Horstweg en Pereland
	38	Veldje Langerhorstweg
	39	Zuidwest
	40	Zuidoost
Heeten		
230 - 530 woningen	41	Noordwest
	42	omgeving school
	43	rondom het Dorpsplein
	44	Langs de Dorpsstraat
	45	West
	46	Zuidwest
	47	Noordoost
	48	Oost
	49	Zuidoost
Laag Zuthem		
65 - 165 woningen	50	Noordwest
	51	Noord
	52	Oost
	53	West
	54	Kolkweg
	55	Zuidoost
Lierderholthuis		
95 – 210 woningen	56	Noord
	57	West
	58	Lierderholthuisweg
	59	Dorpshart
	60	Oost
	61	Zuid

Luttenberg		
155 – 440 woningen	62	Noord
	63	West
	64	Zuidwest
	65	Dorpshart
	66	Noordoost
	67	Oost
Mariënheem		
55 – 155 woningen	68	Noord
	69	West
	70	Centraal in het dorp
	71	Noordoost
	72	Oost
	73	Nijverdalseweg
	74	Zuidoost
Nieuw Heeten		
75 – 210 woningen	75	Noord
	76	Sallandse Hoeve
	77	Zwarteweg
	78	Dorpshart
	79	Zuidoost
	80	Zuid



Kaart 3, ontwikkellocaties Laag Zuthem, Liederholthuis en Broekland



Kaart 4, ontwikkellocaties Heeten, Luttenberg, Nieuw Heeten en Mariënheem

3.2 Prioriteiten Raalte en Heino

Om tot een prioriteitsvolgorde te komen, hebben we voor Raalte en Heino de haalbaarheid onderzocht en toepassing gegeven aan relevante criteria (doorwerking van de omgevingsvisie, bijdrage aan gemeentelijk beleid, bijdrage aan de groeiopgave, grondpositie en omgevingsaspecten, waaronder verkeersgerelateerde effecten). De gemeente Raalte grijpt de groei aan om een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving te maken die zorgt dat het prettig leven blijft in de gemeente Raalte. Daarnaast speelt de politieke besluitvorming een belangrijke rol in de prioriteitsstelling. De uitkomst daarvan levert een prioriteitsvolgorde op in drie categorieën:

- 1. Hoogste prioriteit, ontwikkeling voorzien nu (in uitvoering/in voorbereiding/besluit college of zwaarder)**
Dit zijn de locaties die inmiddels in uitvoering zijn en locaties die al concreet in voorbereiding zijn op basis van genomen besluiten. Dat wil zeggen: er is een planologische bouwtitel (de harde plannen), er is gestart met de planologische procedures om tot uitvoering over te kunnen gaan, of er is een intentie- (IOK) of samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten, een principebesluit genomen of een voorkeursrecht gevestigd.
- 2. Hoge prioriteit, ontwikkeling of voorbereiding voorzien voor 2033 (nog geen besluit)**
Dit zijn locaties waarbij op basis van de afweging van de criteria is gebleken dat ze kansrijk zijn om op relatief korte termijn in uitvoering te worden genomen. In deze categorie vallen ook die locaties die weliswaar een hoge prioriteit hebben, maar die niet op korte termijn ontwikkeld kunnen worden, bijvoorbeeld door hun afhankelijkheid van andere ontwikkelingen die op langere termijn spelen (denk aan reconstructie van de N35/N348). Toch moeten voorbereidingen op korte termijn worden gestart, gezien de te verwachten lengte van het planproces.



3. Lagere prioriteit (reservelijst)

Dit zijn locaties waarvan realisatie of de voorbereiding ervan op langere termijn kan worden voorzien. Deze locaties zijn op dit moment niet nodig om de groeiambitie te halen.

Gedurende de vaststellingsprocedure van het programma is gebleken dat er voor de locatie Inbreiding Franciscushof (Raalte Noord, locatie 2) onvoldoende politiek draagvlak bestaat. Om die reden is bij vaststelling van het programma besloten de locatie Franciscushof uit de prioritering te schrappen. Hiermee wordt afgeweken van het één op één doorvertalen van de Groeibeelden naar het programma Groei.

Nog niet bekende locaties

De Groeibeelden zijn niet uitputtend. Er zijn ook kleinere particuliere initiatieven die bijdragen aan de groeiambitie. Deze worden op haalbaarheid en aan de criteria getoetst (Raalte en Heino), dan wel aan hun kansrijkheid (buurtdorpen) en krijgen op basis daarvan een prioriteit.

3.2.1 Prioriteit I (in voorbereiding/uitvoering, of besluit)

Deze locaties hebben de hoogste prioriteit en worden op korte termijn opgepakt. We maken daarbij een onderscheid in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit.

Harde plancapaciteit

Onder harde plancapaciteit vallen plannen waarvoor een planologische bouwtitel voorhanden is. Deze locaties zijn niet in de Groeibeelden opgenomen maar tellen wel mee in de monitoring. Het betreft de volgende locaties:

RAALTE	Aantal woningen
Doumalocatie	84
Franciscushof zuid	171
Brinkhof	20
Herbestemming Kerkstraat	12
Bredenhorst	53
De Ware	24
Nieuwe Deventerweg	13
<i>Totaal Raalte</i>	<i>377</i>
HEINO	
Molenwijk 1	75
Veltkamplaan	24
Van der Vechte (plan Vloedstroom)	11
<i>Totaal Heino</i>	<i>110</i>
Totaal Raalte en Heino	487

Zachte plancapaciteit

Onder zachte capaciteit verstaan we die plannen waarvoor nog een planologische procedure moet worden gevolgd, alvorens tot realisatie over kan worden gegaan, maar waarover wel besluitvorming heeft plaats gevonden (principebesluit, IOK, SOK, e.d.). Hieronder vallen ook de plannen waarvoor de gemeenteraad in maart 2024 het college opdracht heeft gegeven om aan de slag te gaan. Dit zijn de locaties **stationsgebied Raalte (centrum en spoorzone)**, **Raalte-Noord** en **Heino- Noord-west, deelgebied Molenweg**. Belangrijke overwegingen bij deze keuze zijn de mobiliteitstransitie, het ontwikkelen van een aantrekkelijke stationslocatie en inbreiding voor uitbreiding. Dat laatste argument geldt niet voor Raalte Noord, waar sprake



is van een logische afronding van dit uitbreidingsgebied. Daarnaast kennen deze gebieden hun gebiedsspecifieke motieven, drijfveren en aandachtspunten. Deze zijn in onderstaande tabellen benoemd.

Voor deze locaties heeft de gemeenteraad ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dat betekent dat deze gebieden de hoogste prioriteit hebben. De ambitie is om de projecten in deze gebieden voor 2033 te realiseren.



RAALTE PRIO 1			
nr	gebied	deelgebied	belangrijkste drijfveren/argumenten
3	Noord	Afronding Raalte Nrd (u)	• levert grote bijdrage aan de opgave • voorkeursrecht gevestigd • ruime keuze in woontypologie, kansen voor aanbod kleinere wooneenheden en lager prijssegment
1	Stations-gebied	Spoorzone (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit goed aan bij Rijksbeleid en gemeentelijke ambitie voor duurzame mobiliteit (subsidiemogelijkheden) • kans verhuizing gemeentehuis
6	Stations-gebied	Blekkerhoek (i)	• beperkte mogelijkheden die snel ten koste gaan van groen • subsidieaanvraag woningbouwcoöperatie
7	Stations-gebied	Centrum oostzijde (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • goede mogelijkheden inbreiding • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid
8	Stations-gebied	C-winkelhart (i)	• Beperkte mogelijkheden inbreiding • Geen/nauwelijks verkeerstoename mogelijk
9	Stations-gebied	Centrum Domineeskamp (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • kansen voor groene invulling woningbouw
10	Stations-gebied	Locatie gemeentehuis (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • kansen voor groene invulling woningbouw • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid
11	Stations-gebied	Enkstraat (i)	• kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid

De Groeibeelden vormen een momentopname van de ontwikkeling van wonen, voorzieningen en werklocaties. Intussen gaat de ontwikkeling verder. Voor Raalte Noord en Stationsgebied heeft dat de volgende consequenties:

- Voor Raalte Noord zijn de kaders voor het masterplan inmiddels door de raad vastgesteld (8 mei 2025). Daarin is een bandbreedte van 750 tot 1.000 woningen genoemd.
- Voor het Stationsgebied is er een aangepaste indeling gemaakt. We onderscheiden de Spoorzone (deelgebied 1), het Centrum (deelgebieden 7 t/m 10) en Blekkerhoek (deelgebied 6). Voor deze gebieden wordt één ontwikkelkader opgesteld waarbij een bandbreedte van 580-1.150 woningen, 2 ha voorzieningen en 6 ha werken wordt gehanteerd. De exacte gebiedsbegrenzing wordt bij het ontwikkelkader meegenomen. Het gebied Enkstraat wordt niet in dit ontwikkelkader meegenomen.

HEINO PRIO 1			
nr	gebied	deelgebied	belangrijkste drijfveren/argumenten
22	Heino N-O	Van der Cappellenweg (u)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit aan bij bestaand stedelijk gebied
24	Heino Dorps-kern	Gouden Emmer (i)	• bijdrage aan groeiopgave voorzieningen • besluit voor voorzieningen (er komen huisartsen) • nagenoeg geen ruimte over voor woningbouw
31	Heino N-W	Molenwijk2(u)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit aan bij de laatste uitbreiding van bestaand stedelijk gebied



3.2.2 Prioriteit II

Over de locaties met prioriteit II heeft nog geen formele besluitvorming plaats gevonden. De locaties krijgen op basis van haalbaarheid, koppelkansen en andere criteria een hoge prioriteit. Het is de bedoeling deze locaties voor 2033 te realiseren.

RAALTE PRIO 2				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
16	Raalte Woonbuurten	Herontw. Bedr.h en detailhandel (i)	• levert redelijke bijdrage aan groeiopgave • draagt bij aan beleidsdoelen, mits (zie >) • goed ontsloten • kansrijk m.b.t. milieu, financiën • prominent gelegen aan invalsweg • aansluitend aan woonbuurt • transformatie naar gemengd gebied • ruimtelijke kwaliteit	• draagt bij aan beleidsdoelen, mits ontwerp rekening houdt met klimaat, groen, biodiversiteit, etc. • uitkopen/verplaatsen bedrijven
19	Raalte Oost	Verdichten bedr.terr. (i)	• kansen voor verduurzaming • zuinig ruimtegebruik • versterken economisch cluster • kwaliteitsimpuls	• verkeersdruk neemt toe • (nog) minder ruimte voor maatregelen op het gebied van klimaat, groen. • in samenhang bezien met aanpassing N348
2	Noord	Inbreiding Franciscushof	• beperkte bijdrage aan de opgave • zuinig ruimtegebruik • eigen grond gemeente	• laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie) • uitgangspunten en randvoorwaarden Franciscushof (ruim 10 jaar geleden)
4	Noord	Oostrand (u)	• relatief grote bijdrage aan de opgave • koppelkansen • uitsluitend aan bestaande wijk	• laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
12	Raalte Drostenkamp	Kantoorlocaties (i)	• relatief grote bijdrage aan de opgave • inbreiding • kansen voor woningbouw naast zorgvoorzieningen	• geluid en risicocontour N348 • werken verplaatsen naar spoorzone
17	Raalte Woonbuurten	Inbreiding Raalte zuid (i)	• inbreiding/zuinig ruimtegebruik • kansen voor doelgroepen, kansen voor betere mix, levensloopbestendig, differentiatie in de wijk	• behoud groenstructuren/biodiversiteit • klimaatadaptatie
18	Raalte Oost	De Zegge (O) (u)	• samenhang met toekomstige ontsluiting • samenhang onderzoek regionaal bedrijven-terrein • aaneensluitend aan bestaande werklocatie • goed aan te sluiten	• uitvoerbaarheid aantonen i.v.m. stikstof. Zo snel mogelijk uitzoeken of het kan en anders op zoek een naar andere zoeklocatie



HEINO PRIO 2				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
20	Heino N-O	't Zeegsveld (i)	- kansen voor verbeteren dorpsentree - kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid - beperkte bijdrage groeiopgave - veel eigenaren, vraagt veel capaciteit - beter functioneren gebied	verplaatsen (enkele) bedrijven
21	Heino N-O	Blankenfoort (u)	- grote bijdrage aan groeiopgave (werken) - herstructurering - ruimtelijke kwaliteitswinst - zuinig ruimtegebruik - zichtlocatie N35	- rekening houden met N35 - laag gelegen (veel grondverzet, klimaatadaptatie)
23	Heino Dorps-kern	Centrum Locaties (i)	- levert kleine bijdrage aan groeiopgave - Inbreiding - economische functioneren centrum - wonen voor doelgroepen bij voorzieningen	parkeren
28	Heino Dorps-kern	Marktstraat (i)	- levert redelijke bijdrage aan groeiopgave - inbreidingslocatie - kansrijk m.b.t. milieu en beleid	in ontwerp rekening houden met klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.
30	Heino N-W	Old Heino (i)	- levert redelijke bijdrage aan groeiopgave - kansrijk m.b.t. milieu - kwaliteitsverbetering	effecten op natuur en landschap

3.2.3 Prioriteit III (reserve)

Deze locaties hebben een lagere prioriteit en staan daarom op de reservelijst. Onder motivering is te lezen waarom een lagere prioriteit is gegeven. Als er aanleiding is om een hogere prioriteit aan een locatie te geven, dan moet op zijn minst een oplossing beschikbaar zijn voor de genoemde aandachtspunten.

RAALTE PRIO 3				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
5	Noord	Wonen en werken oost-zijde (u)	afhankelijk van plannen N348 en N35. Voorbereiding en uitvoering kosten veel tijd. Eerst duidelijkheid krijgen over infra (MIRTverkenning N35)	- geluidsbelasting N348 en N35 - laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
13	Raalte Dros-ten-kamp	Campus (i)	kleine bijdrage aan de opgave	- geluid en risicocontour N348 - werken verplaatsen naar spoorzone
14	Raalte West	Innovatieve werkloc. (u)	- draagt beperkt bij aan opgave werklocaties - ligging in agrarisch buitengebied, niet aansluitend aan stedelijk gebied - salderingsmogelijkheden agrarische bedrijven	- inpassing NLC en waterberging - maatschappelijke acceptatie



15	Raalte woonbuurten	Herontw. SV Raalte (i)	• levert redelijke bijdrage aan groeiopgave • kan bijdragen aan beleidsdoelen • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid • actieve vereniging, ontmoetingsplek voor de wijk	• bij ontwerp rekening houden met beleidsdoelen (klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.)
HEINO PRIO 3				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
25	Heino Dorpskern	Kerkweide (i)	• karakteristieke groene ruimte	• maatschappelijke acceptatie • in ontwerp rekening houden met klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.
26	Heino Z-O	Ijsbaan (u)	• levert beperkte bijdrage aan groeiopgave • kansrijk m.b.t. milieu, financiën • laaggelegen • maatschappelijke groene functie	• maatschappelijke acceptatie • laag gelegen (veel grondverzet, klimaatadaptatie)
27	Heino Z-W	es Brinkweg (u)	• beschermd onderdeel groenhoofdstructuur • landschappelijke kwaliteit	
29	Heino Z-O	Fakkert/ Kamp-hof (u)	• opwaardering N35 heeft groot effect op ontwikkelmogelijkheden (bij ongelijkvloerse kruisingen blijft er niet veel over) • planning afhankelijk van N35	• laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
32	Heino N-W	Kiezebos (u)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • inbreiding en Molenwijk nu voldoende • veel eigenaren • laag gelegen (grondverzet, klimaat)	

3.3 Prioriteiten buurtdorpen (Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten)

De gemeente wil groei van de buurtdorpen op een zorgvuldige en duurzame wijze vormgeven. Daarbij wordt groei in de gemeente aangegrepen om een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving te maken die zorgt dat het prettig leven blijft in de gemeente Raalte.

In april 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de Groeibeelden voor de buurtdorpen. In de verkenning van de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten is per kern een overzicht gegeven van potentiële ontwikkelrichtingen voor de korte en middellange termijn met daarbij een overzicht van kansen en aandachtspunten. Dit resulteert in een shortlist van potentieel geschikte inbreidings- en uitbreidingslocaties per kern. De kaarten met de indicatieve locaties en de aandachtspunten zijn opgenomen in bijlage 1. Dit zijn (veel) meer locaties dan per dorp nodig zijn. Daarom is er per kern nog een nadere afweging en keuzeprocess nodig en dit kan niet voor alle 7 buurtdorpen tegelijk. Om die reden heeft de gemeenteraad in april 2025 een prioriteringskader vastgesteld. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven per buurtdorp, op basis van de uitkomsten van het prioriteringskader en de Groeibeelden tot nadere specifieke locatiekeuze per dorp te komen en dit te verwerken in een actualisatie/programmatische uitwerking van de Omgevingsvisie.



De uitgangspunten voor afweging en prioritering zijn als volgt:

1. Historische toevoeging: Hoeveel woningen zijn er in de periode 2019-2023 (de 5 jaar voor de groeiopgave) gerealiseerd ?
2. Toekomstige toevoeging: in welke kernen zijn er op dit moment woningbouwplannen in uitvoering of voorbereiding?
3. Behoeftte in de kern: Hoeveel woningbouw (absoluut en procentueel) is er nodig in een kern? Hiervoor hanteren we de periode van groei: 2023-2033
4. Koppelkansen: Waar liggen koppelkansen die we niet kunnen laten lopen?

In de periode 2019-2023 zijn de woningen relatief gelijkmatig verdeeld over de kernen. In totaal zijn er in de periode 2023-2033 ongeveer 600 woningen nodig voor de buurtdorpen. Per maart 2025 zijn al circa 300 woningen gerealiseerd, in uitvoering of in de planning opgenomen.

Buurtdorp	Aantal woningen op 1-1-2023 [A]	Percentage van totale omvang buurtdorpen [B]	Benodigde groei in aantallen 2023-2033 [C]	Gerealiseerd/in uitvoering/ in de planning 2023-2033 [D]	Nog in te vullen programmering absoluut [E=C-D]	Nog in te vullen programmering procentueel [F=E/A]
Broekland	483	11%	63	55	8	2%
Heeten	1568	35%	203	138	65	4%
Laag Zuthem	255	6%	33	11	22	9%
Lierderholt huis	184	4%	24	28	-4	-2%
Luttenberg	909	20%	118	65	53	6%
Mariënheem	602	13%	78	68	10	2%
NieuwHeeten	474	11%	61	41	20	4%
Totaal buurtdorpen	4475	100%	580	406	174	4%

Figuur 3 Buurtdorpen, behoefte en planning

Om te voldoen aan de groeiopgave zijn we dus al aardig op weg. Alleen in Laag Zuthem zijn op dit moment geen projecten in beeld voor nieuwbouw.

Voor de aspecten “behoefte per kern” en “koppelkansen” is er een verdere uitwerking nodig per buurtdorp, omdat dit verder gaat dan enkel een cijfermatige analyse. Daar waar we in het verleden vooral keken naar uitbreidingslocaties en gemeentelijke aankopen, zien we dat ook in de buurtdorpen de opgave meer en meer op inbreiding zal plaatsvinden. Denk hierbij aan vrijkomende kerkgebouwen, scholen en ander vastgoed. Bij de te maken prioritering wordt nadrukkelijk ook gekeken naar inbreidingskansen in een kern (inbreiding voor uitbreiding) en koppelkansen voor infra, groen, water, gezondheid en met (uitvoerings)plannen van het sociaal domein van de gemeente Raalte. De hoofdlijnen hiervan zijn in beeld maar leiden nog niet tot een definitieve keuze voor de buurtdorpen. Daar gaan we de komende periode mee aan de slag en doen dat in nauw overleg met de buurtdorpen en de ketenpartners

3.4 Spelregels

De kansrijke locaties zijn naar voren gekomen na een integrale beoordeling op basis van de Ontwikkelprincipes Nieuw versterkt bestaand, Slim en efficiënt ruimtegebruik en Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen.

De prioriteitsvolgorde voor Raalte en Heino is bepaald op basis van koppelkansen, haalbaarheid en andere criteria. Die voor de buurtdorpen wordt met de kernen zelf bepaald. Dit is een prioriteitsvolgorde met de kennis van nu. Die is niet in beton gegoten en kan in de toekomst wijzigen. In de praktijk spelen ook andere factoren die van invloed zijn op de prioriteitsvolgorde. Zo kunnen ontwikkelingen in de markt en op het gebied van wet- en regelgeving van invloed zijn op deze volgorde. Als een ontwikkelaar initiatief wil nemen voor een locatie met lage prioriteit, zal op dat moment beoordeeld moeten worden of ambtelijke capaciteit vrijgemaakt kan worden om mee te werken aan het initiatief.



Dat zou het geval kunnen zijn als belemmeringen in de haalbaarheid worden opgelost of als er vertraging optreedt in de locaties met een hoge prioriteit.

Er zijn al diverse projecten in uitvoering of in voorbereiding. Niet alle locaties waar nog geen besluiten over zijn genomen, kunnen tegelijk worden begeleid omdat de ambtelijke capaciteit is begrensd. Vuistregel is hoe meer woningen er op een locatie kunnen worden gerealiseerd, hoe efficiënter die ambtelijke capaciteit kan worden ingezet. Als omstandigheden wijzigen, toetsen we locaties opnieuw aan de spelregels. Dat geldt ook als zich nieuwe initiatieven voordoen die we nu nog niet kennen. Op deze wijze kent het programma voldoende flexibiliteit om risico's in de voortgang het hoofd te kunnen bieden.

Voor de buurtdorpen geldt dat verandering in prioriteit en nadere uitwerking van locaties in samenwerking met buurtdorpen wordt bepaald.

Projecten kunnen in prioriteit omhoog schuiven als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Uit monitoring blijkt dat er onvoldoende woningen worden gerealiseerd om het doel te behalen en er daarom meer projecten met de hoogste prioriteit nodig zijn. Bijvoorbeeld als er minder woningen op locaties worden gerealiseerd dan nu gedacht, of als locaties afvallen.
- Er een substantiële bijdrage wordt geleverd aan het programma (met een accent op Raalte en Heino).
- Er een substantiële bijdrage aan de leefbaarheid wordt geleverd (accent in de buurtdorpen).
- Er een substantiële kwalitatieve bijdrage aan de opgave wordt geleverd.
- Het ontwerp rekening houdt met beleidsdoelen (klimaat, energie, biodiversiteit, gezondheid, etc.).
- Er koppelkansen zijn met andere beleidsdoelen.
- Omgevingsaspecten geen belemmering vormen.
- Als wordt voldaan aan (veranderde) wet- en regelgeving.

De volgende uitgangspunten zijn mede bepalend voor het wijzigen van de prioriteitsvolgorde. Daarbij dienen de volgende aandachtspunten in ogenschouw te worden genomen:

Uitgangspunt	Aandachtspunten
Noodzaak	• Is het noodzakelijk tot een andere prioriteitstelling te komen? Dat is eigenlijk alleen het geval als dreigt dat we onze planning niet halen.
Ontwikkelprijncipes	• Nieuw versterkt bestaand, slim en efficiënt ruimtegebruik en Klimaatbestendig, duurzaam en gezond ontwikkelen. • Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij inbreiding is de kans groot dat verstening verder toeneemt en dat de gevolgen voor klimaat nadelig zullen zijn. Het prioriteit geven aan een inbreidingslocatie vraagt dus om een zorgvuldige inrichting, waarbij groen en een minimaal gebruik van verhardingen nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp zijn. Voor uitbreidingslocaties geldt het omgekeerde. Die gaan in de regel ten koste van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en agrarisch grondgebruik. In het ontwerp zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met zorgvuldige overgangssituatie van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied.
Groeiopgave	• Grote kern: (0-25) beperkt / gemiddeld (26-100) / boven 100 (groot) • indicatief
Leefbaarheid	• Bij wijziging in prioriteit moet zeker zijn gesteld dat een leefbare woonomgeving kan worden gecreëerd. Dat betekent dat op voorhand moet worden aangetoond dat aan alle leefbaarheidsvoorwaarden kan worden voldaan. Denk daarbij aan uitvoerbaarheid op het gebied van stikstof en andere omgevingsaspecten, verkeer, klimaat-adaptatie, biodiversiteit, gezondheid, etc.



	• Voor de leefbaarheid van enkele buurtdorpen is het belangrijk dat er bouw mogelijkheden zijn.
Afhankelijkheid	• Geen afhankelijkheid van andere projecten die de doorlooptijd belemmeren.
Inschatting hoe snel de locatie in uitvoering kan worden genomen	• Lengte planproces.
Inschatting efficiëntie/benodigde inzet ambtelijke capaciteit	
Conclusie prioritering	• 1-2-3, of niet opnemen.

Ook zijn nieuwe projecten mogelijk die nu nog niet op de lijst staan. Voor Raalte en Heino beoordelen we dergelijke projecten op vergelijkbare manier (haalbaarheid en andere criteria) als bij de bestaande locaties, waarbij de bijdrage aan de groeiopgave zwaar weegt. Voor de buurtdorpen beoordelen we nieuwe locaties aan de hand van de criteria die we bij de Groeibeelden hebben gehanteerd. Daarbij ligt het accent op de leefbaarheid van de buurtdorpen. Deze beoordelingen doen we wederom op basis van expert judgement (deskundigenoordeel).

4. UITVOERING

Dit programma is geen doel op zich, het is een stap op weg naar realisatie van 3.000 woningen, bijbehorende voorzieningen en 15 tot 30 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In paragraaf 4.1 gaan we in op de vervolgstappen die nodig zijn om van dit programma tot realisatie te komen. Daarnaast kent het instrument programma conform de Omgevingswet de verplichting om het programma te monitoren. Op basis van deze monitoring kan de gemeente zo nodig extra maatregelen inzetten, mocht de planning onverhoopt niet worden gehaald. Hoe we dit voor ons zien, is beschreven in paragraaf 4.2.

4.1 Vervolgstappen

Wij geven in deze paragraaf een overzicht van de vervolgstappen die nodig zijn om het programma uitgevoerd te krijgen. Deze vervolgstappen zijn afhankelijk van de rol die de gemeente aanneemt bij de realisatie van dit programma. Daarom gaan we daar eerst op in. Vervolgens brengen we de stappen in beeld die nodig zijn om tot vergunningen te komen die nodig zijn om de locaties te realiseren.

4.1.1 Verdere invulling van de rol van de gemeente

De gemeente kan verschillende rollen aannemen bij de aansturing van de ontwikkeling van de bouwprojecten. In de nota grondbeleid is dit samengevat onder de term situationeel grondbeleid. Dat betekent dat per ontwikkeling en per locatie wordt bekeken of de gemeente actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid hanteert of een publiek-private samenwerking aangaat.

Hiervoor zijn ook verschillende tussenvormen voorstelbaar. Als een gemeente geen grondpositie bezit voor een locatie met hoge prioriteit kan zij de beoogde gebiedsontwikkeling trachten te stimuleren. Bijvoorbeeld door belangstelling te peilen bij ontwikkelende partijen en een gebiedsproces op poten te zetten die alle relevante partijen bij elkaar brengt. Het uitschrijven van tenders is daar ook een voorbeeld van. Op die manier kan de gemeente meer regie voeren en niet louter faciliterend zijn, zonder zelf een grondpositie te hebben. Deze acties gaan vooraf aan het uitvoeren van juridische en planologische procedures (zie 4.1.2).

Bij de prioritering speelt de grondpositie van de gemeente een belangrijke rol. Als de gemeente gronden verwerft (of een voorkeursrecht vestigt), betekent dit dat een hoge prioriteit aan dergelijke locaties wordt gegeven. Het moge duidelijk zijn dat de rollen en taken van de gemeente bij een actief grondbeleid intensiever zijn dan bij een faciliterend grondbeleid. Bij



elke gebiedsontwikkeling heeft de gemeente altijd de rol van toetser; zij toetst of het vaststellingsbesluit van een omgevingsplan of Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) behorend bij de gebiedsontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden van beleid en aan overige wet- en regelgeving.

Deze toetsing dient integraal plaats te vinden. In dit programma wordt vooral gekeken naar de programmering van woningen, voorzieningen en werklocaties. Daarnaast moeten andere beleidsterreinen nadrukkelijk een rol in de toetsing vervullen. Dat moet niet alleen op projectniveau gebeuren maar ook projectoverstijgend. Zo moeten voorzieningen voor de energietransitie en verkeersoplossingen in samenhang worden gezien en niet op projectniveau. Datzelfde geldt voor leefbaarheidsaspecten (groenstructuren, basisonderwijs, zorg, etc.) waarvoor ook afwegingen gemaakt moeten worden tussen de verschillende projectgebieden.

Dit vraagt om afstemming op een tussenniveau (tussen dit programma en de afzonderlijke projecten). Daarvoor is een duidelijke rol- en taakverdeling nodig en een heldere coördinatie tussen betrokken projectleiders en sectorspecialisten. Het opgaveteam Groei bewaakt met haar helicopterview het overzicht.

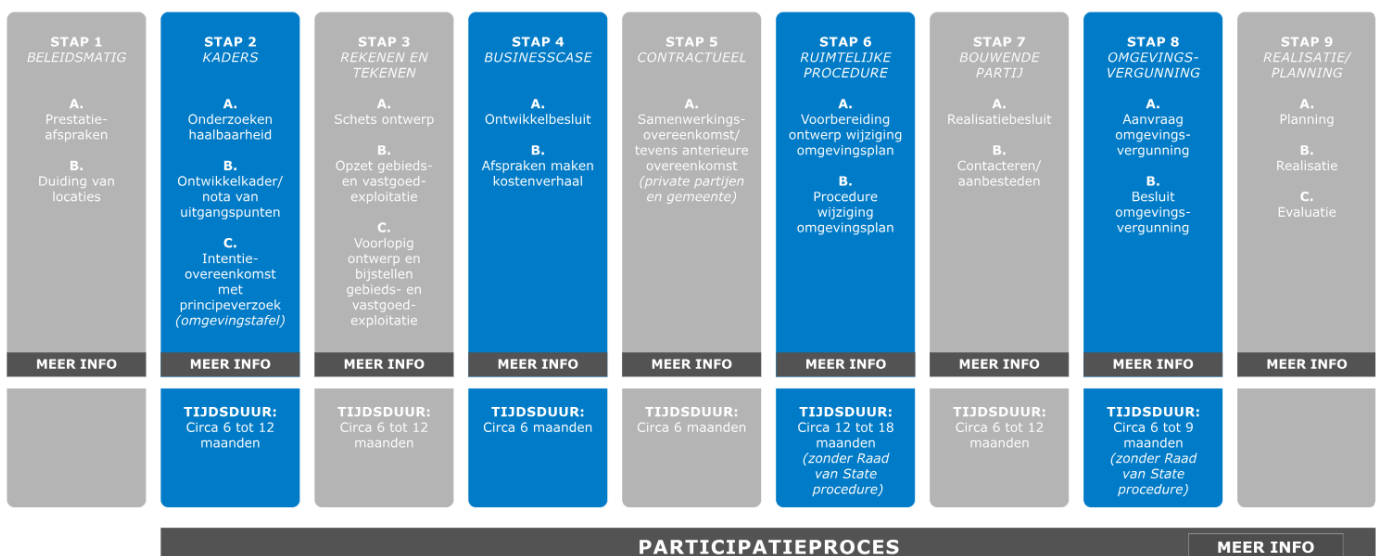
4.1.2 Basis voor vergunningverlening

Om goed zicht te krijgen op de stappen die moeten worden doorlopen om uiteindelijk tot realisatie van bouwprojecten over te kunnen gaan, heeft het RVO een proces- en planningsschema gemaakt in de vorm van een interactieve pdf. Het aantal stappen is afhankelijk van de procedure die wordt gevolgd (BOPA, wijziging omgevingsplan) en of er sprake is van chronologische of gelijktijdige bouwvoorbereiding. Het hoofdblad voor gebiedsontwikkeling met het wijzigen van een omgevingsplan en chronologische bouwvolgorde laat de volgende 9 stappen zien (zie figuur 4). Desgewenst kan meer informatie opgehaald worden door verder te klikken in de interactieve pdf.

Dit programma heeft de duiding van locaties al ingevuld (stap 1 in het schema). Wat niet is ingevuld, is de bereidheid van ontwikkelende partijen om daadwerkelijk met de locaties aan de slag te gaan. Hiervoor kan een marktverkenning dienst doen; een inventarisatie van de belangstelling van ontwikkelende partijen op basis van dit programma. Door dit inzicht kan het voorkomen dat de prioritering moet worden bijgesteld, waarbij de spelregels uit paragraaf 3.4 worden gehanteerd.

PROCES- EN PLANNINGSSCHEMA WONINGBOUWPROJECTEN

Uitgangspunten: gebiedsontwikkeling, wijziging omgevingsplan, chronologische bouwvoorbereiding



Figuur 4 Hoofdblad uit het RVO proces- en planningsschema



Het meegeven van allerlei andere kaders (beeldkwaliteitsplan, hoogbouwstudies, gebiedskader, e.d.) doen we in stap 2. Daar hoort ook een verdere uitwerking bij van de woningbouwopgave (types, aantallen, e.d.) en de verdeling ervan over de locaties en het bijbehorende voorzieningenniveau. In deze stap betrekken we ook de ketenpartners, als initiatieven tijdens de omgevingstafel (ruimtelijke initiatieventafel) worden besproken. Die betrokkenheid vindt uiteraard ook plaats bij de ruimtelijke procedure. De vervolgstappen spreken voor zich.

4.1.3 Uitwerking fondsvorming

Om doelen en ambities met betrekking tot woon- en werklocaties te kunnen ondersteunen, kan een (of meerdere) fonds(en) worden ingesteld. Het doel dat gekoppeld is aan dit fonds en de kostendragers zullen nog nader verkend moeten worden, als besloten wordt van fondsvorming gebruik te maken. In dit programma wordt de basis voor fondsvorming gecreëerd. Na vaststelling van dit programma wordt de haalbaarheid en effectiviteit van fondsvorming onderzocht. Na een positieve uitkomst, wordt vervolgens separate nota opgesteld met een uitgebreidere beschrijving van het (de) fonds(en) en de bijbehorende spelregels.

Hoe werkt fondsvorming?

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers van een ontwikkeling met nieuwe woningen of bedrijven (bijvoorbeeld particulieren, ontwikkelaars of de gemeente), geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees: projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het fonds.

De koppeling

De koppeling tussen dit programma, en daarmee ook het (de) fonds(en), heeft tot doel om Raalte en Heino de komende jaren te laten groeien, met daarbij oog voor de ambities die de gemeente koppelt aan deze groei (denk bijvoorbeeld aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kernen of het geven van een impuls aan de werklocaties).

Initiatieven

Die impuls wordt onder andere gegeven door, in lijn met dit programma, ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in de kernen of ervaren ruimte om te groeien op de werklocaties. Dit houdt de kernen en werklocaties vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan een passend woningaanbod, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, de recreatie-ontwikkeling en het saneren van ongewenste situaties. Die initiatieven leveren een aanvullende bijdrage via een storting in een fonds. Op basis van dit programma en de nog op te stellen nota fondsen worden afspraken over de te betalen financiële bijdrage vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Woningbouwontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een herstructureringsfonds, dat bedoeld is voor de verbetering van de leefbaarheid en de woon- en leefomgeving. De ontwikkelingen met bedrijven kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een fonds werklocaties, dat bedoeld is voor revitalisering en transformatie van werklocaties.

Projecten

Vanuit de fondsen worden projecten mede gefinancierd. Die projecten dienen aan meerdere voorwaarden te voldoen:

- het is een ruimtelijk project in een kern of op een werklocatie,
- dat bijdraagt aan de doelen en ambities uit de omgevingsvisie, dit programma en de op te stellen nota fondsen,
- dat een tekort heeft in de businesscase en
- waarbij geen bijdrage plaatsvindt voor gebruik of beheer (instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten).

De projecten worden opgenomen op de projectenlijst, die een bijlage is bij de nota fondsen en jaarlijks geactualiseerd wordt.



De uitvoering

Vanuit de fondsen kunnen op basis van opdrachten vanuit initiatieven investeringen in de leefkwaliteit van de kernen worden (mede)gefinancierd en kan een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit en vitaliteit van de werklocaties.

4.2 Monitoring en evaluatie

Monitoring (wat, wanneer, hoe, wie)

Om in beeld te krijgen of we onze doelen uit dit programma daadwerkelijk gaan halen, gaan we dit programma monitoren. Kort gezegd: hoeveel woningen zijn er gerealiseerd en waar. De monitoring doet dienst als input bij periodieke evaluaties van dit programma. Conclusies uit de evaluatie kunnen extra maatregelen bevatten om gestelde doelen alsnog te halen of ze geven aanleiding om de gestelde doelen bij te stellen door het programma aan te passen.

Monitoring is meten. Van tevoren moet goed worden bedacht wat we willen meten. Dit gaat over

- het aantal gerealiseerde woningen;
- op welke locaties de woningen zijn gerealiseerd;
- in welke kernen de woningen zijn gerealiseerd
- wat voor type woningen zijn gerealiseerd;
- de status van de planvorming van plannen in voorbereiding (zodat je ook voorspellingen kunt doen over te verwachte realisatie)

Deze metingen gaan over wat we realiseren.

We zijn gestart met het groeiprogramma in 2023 en het programma loopt tot 2033 (10 jaar). Dat betekent dat gemiddeld jaarlijks 300 woningen gerealiseerd moeten worden. We monitoren jaarlijks hoeveel woningen er zijn gebouwd en hoe het staat met de voorbereiding ervan (planvorming). Hierbij geven we inzicht in:

- Gerealiseerde plannen (gereed gemelde woningen)
- Harde /onherroepelijke plancapaciteit (plannen in uitvoering)
- Zachte plannen waarover een bestuurlijk besluit heeft plaatsgevonden bijvoorbeeld een principebesluit, intentieovereenkomst of zwaarder
- Initiatieven waarover verkennende gesprekken worden gevoerd
- Potentiële locaties

Deze metingen gaan over hoe we woningen realiseren (procedureel)

Wij stellen voor om een overzicht bij te houden van de 'wat' en 'hoe' metingen, die gebruikt worden voor een jaarlijkse voortgangsrapportage. Hiervoor ontwikkelen we twee Excel bestanden.

Uitgangssituatie

Omdat de planvorming voor een woningbouwlocatie minimaal 3 jaar tijd in beslag neemt (conform schema Rvo), is het reëlijk om de daadwerkelijke woningbouwrealisatie pas per 2026 te laten beginnen. Tegelijkertijd is het niet zo dat er tussen 2023 en 2026 niet is gebouwd. Dat aantal verwerken we in de cijfers voor de eerste drie jaar. Het programma dat vervolgens overblijft, smeren we uit over 2026 tot 2033 (7 jaar).

Tot en met 2024 zijn er in Raalte en Heino 500 woningen gerealiseerd. 165 woningen zijn in voorbereiding. Als we deze getallen extrapoleren naar 2026, kunnen we ervan uitgaan dat er tot 2026 ongeveer 750 woningen zijn gebouwd in Raalte en Heino. Dat betekent dat er van 2026 tot 2033 nog 1.670 woningen moeten worden gebouwd. Dat komt overeen met ongeveer 240 per jaar.



Voor de buurtdorpen moeten er circa 600 woningen worden gebouwd in de periode 2023-2033. Hiervan zijn er ongeveer 400 gerealiseerd, in uitvoering of in de planning. Dit betekent dat er nog voor 200 woningen locaties moeten worden aangewezen.

Evaluatie

De jaarlijkse voortgangsrapportage is tevens onze programma-evaluatie. Hierin trekken we conclusies en koppelen daar zo nodig maatregelen aan. Die conclusies worden gegeven op basis van twee vragen:

1. Hebben we onze doelen behaald (dit blijkt uit de kwantificering van onze doelen in beide Excel bestanden).
2. Indien vraag 1 met nee wordt beantwoord, willen we weten waarom we onze doelen niet hebben gehaald.

Afhankelijk van het antwoord op vraag 2, wil je mogelijk (extra) maatregelen treffen. Dat kunnen maatregelen zijn die ervoor zorgen dat we alsnog de kwantitatieve doelstelling halen (meer actief grondbeleid, locaties met een lagere prioriteit naar voren halen, extra capaciteit inzetten, etc.). Een andere maatregel kan zijn de doelstelling van het programma aanpassen, bijvoorbeeld als de marktomstandigheden dusdanig zijn gewijzigd dat er veel minder vraag is naar (bepaalde type) woningen.



Bijlage 1 Kansen en aandachtspunten locaties buurtdorpen

Bron: Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen gemeente Raalte (februari 2025)

Broekland

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Dorpshart							
Noord							
West							
Tussen de Horstweg en Pereland							
Veldje Langerhorstweg							
Zuidwest							
Zuidoost							

Figuur 9. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Broekland



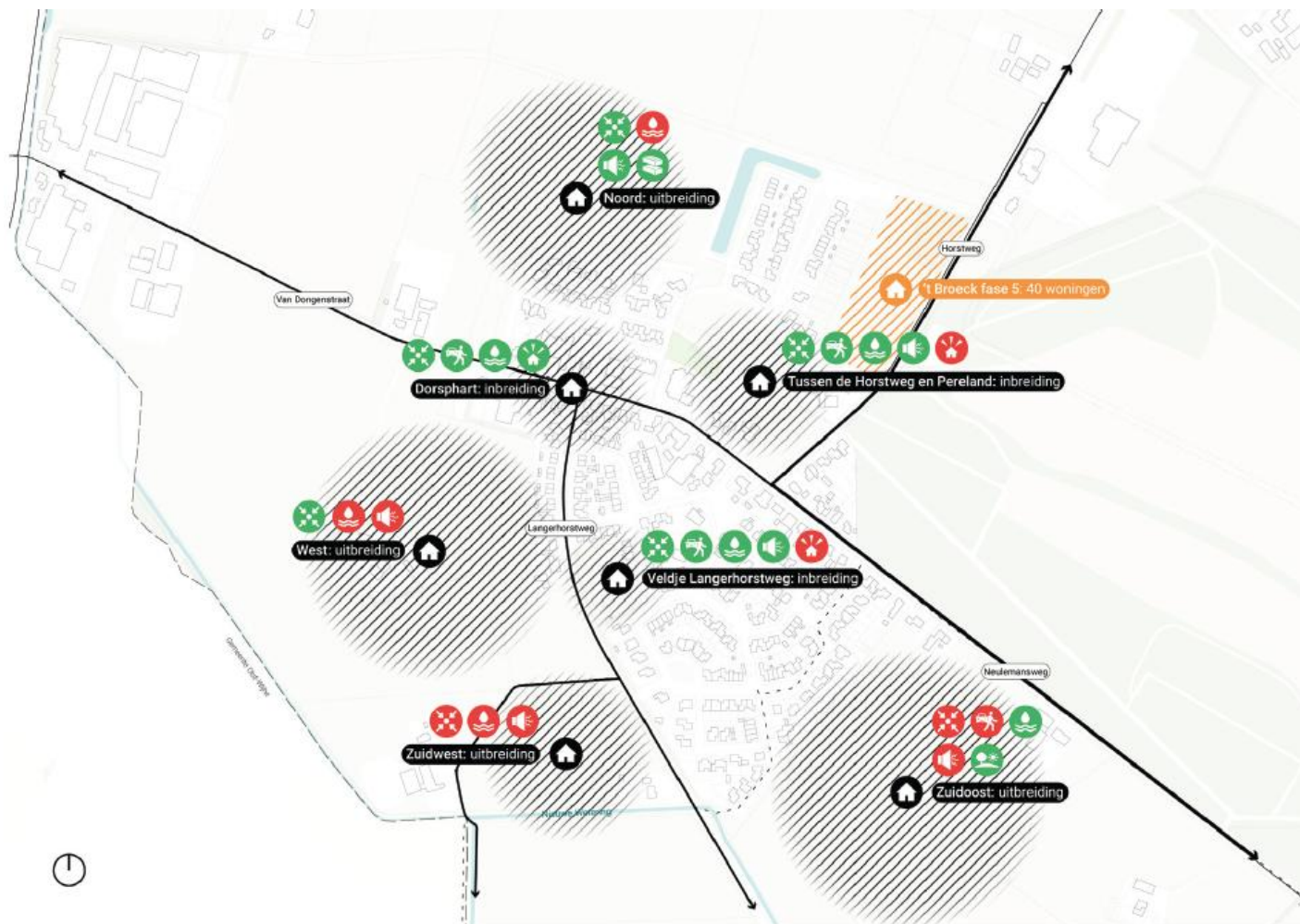
Kansrijk



Neutraal /
gemengd



Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (TOP50NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- - - Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- /// Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- /// Bestaande harde en zachte plannen (gemeente Raalte, 1-1-2024)

⊗ Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik

⊗ Relatief goed te ontsluiten

⊗ Weinig hinder door andere functies

⊗ Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

⊗ Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen

⊗ Versterkt het dorps karakter

⊗ Kans om het landschap te versterken

● Kansrijk

● Neutraal / gemengd

● Minder kansrijk

Figuur 10. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Broekland



Figuur 11. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Broekland en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



Heeten

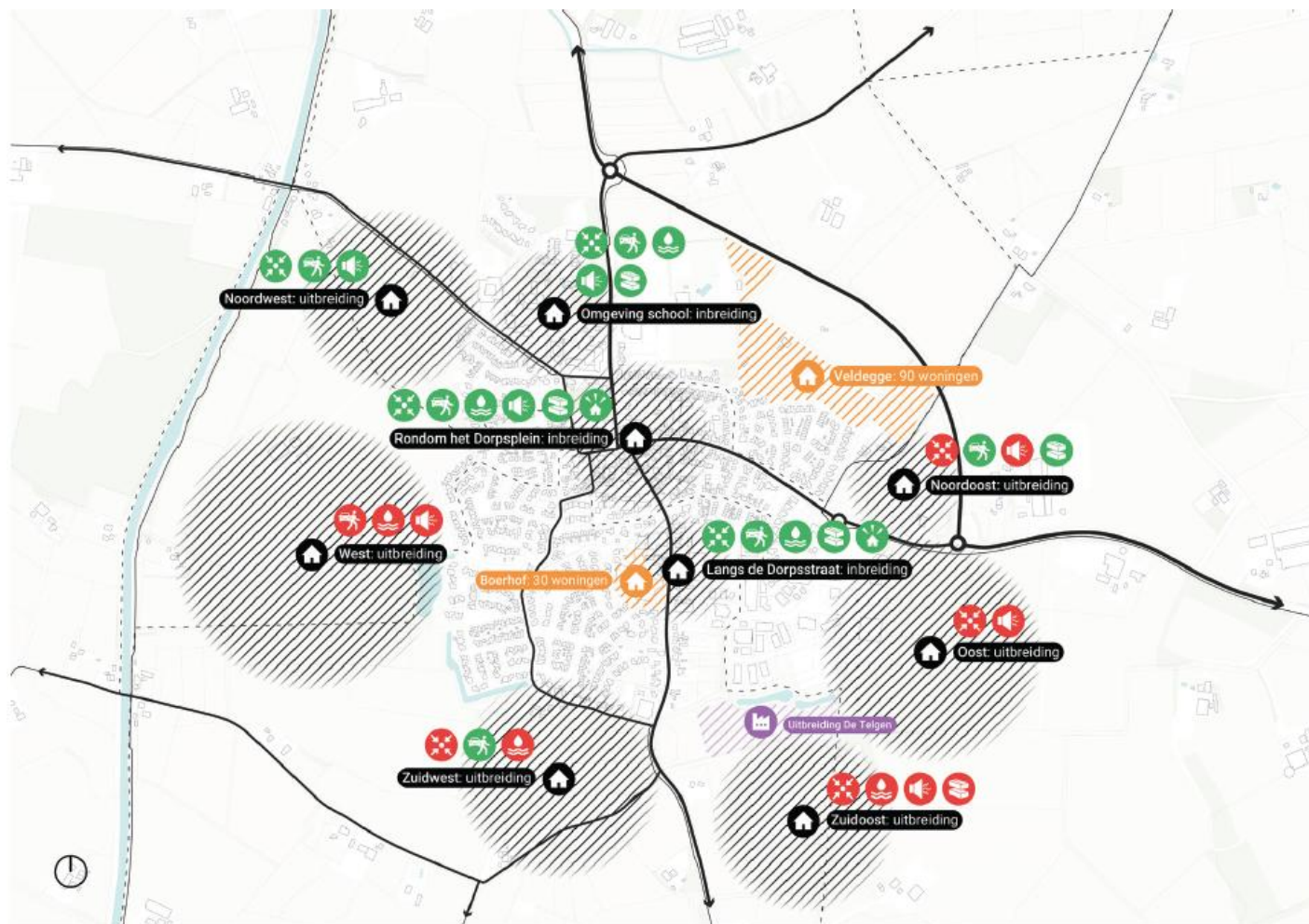
	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noordwest							
Omgeving school							
Rondom het Dorpsplein							
Langs de Dorpsstraat							
West							
Zuidwest							
Noordoost							
Oost							
Zuidoost							

Figuur 19. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Heeten

Kansrijk

Neutraal / gemengd

Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (TOPIONL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- - - Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- /// Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- /// Bestaande harde en zachte plannen (gemeente Raalte, 1-1-2024)
- /// Uitbreiding bedrijventerrein (gemeente Raalte)

- Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- Relatief goed te ontsluiten
- Weinig hinder door andere functies
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- Versterkt het dorps karakter
- Kans om het landschap te versterken

- Kansrijk
- Neutraal / gemengd
- Minder kansrijk

Figuur 20. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Heeten



Figuur 21. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Heeten en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



Laag Zuthem

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noordwest							
Noord							
Oost							
West							
Kolkweg							
Zuidoost							

Figuur 29. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Laag Zuthem

Kansrijk
 Neutraal / gemengd
 Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Spoorlijn (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- Onderzochte potentiële woningbouwlocatie

- Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- Relatief goed te ontsluiten
- Weinig hinder door andere functies
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- Versterkt het dorps karakter
- Kans om het landschap te versterken

- Kansrijk
- Neutraal / gemengd
- Minder kansrijk

Figuur 30. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Laag Zuthem



Figuur 31. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Laag Zuthem en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



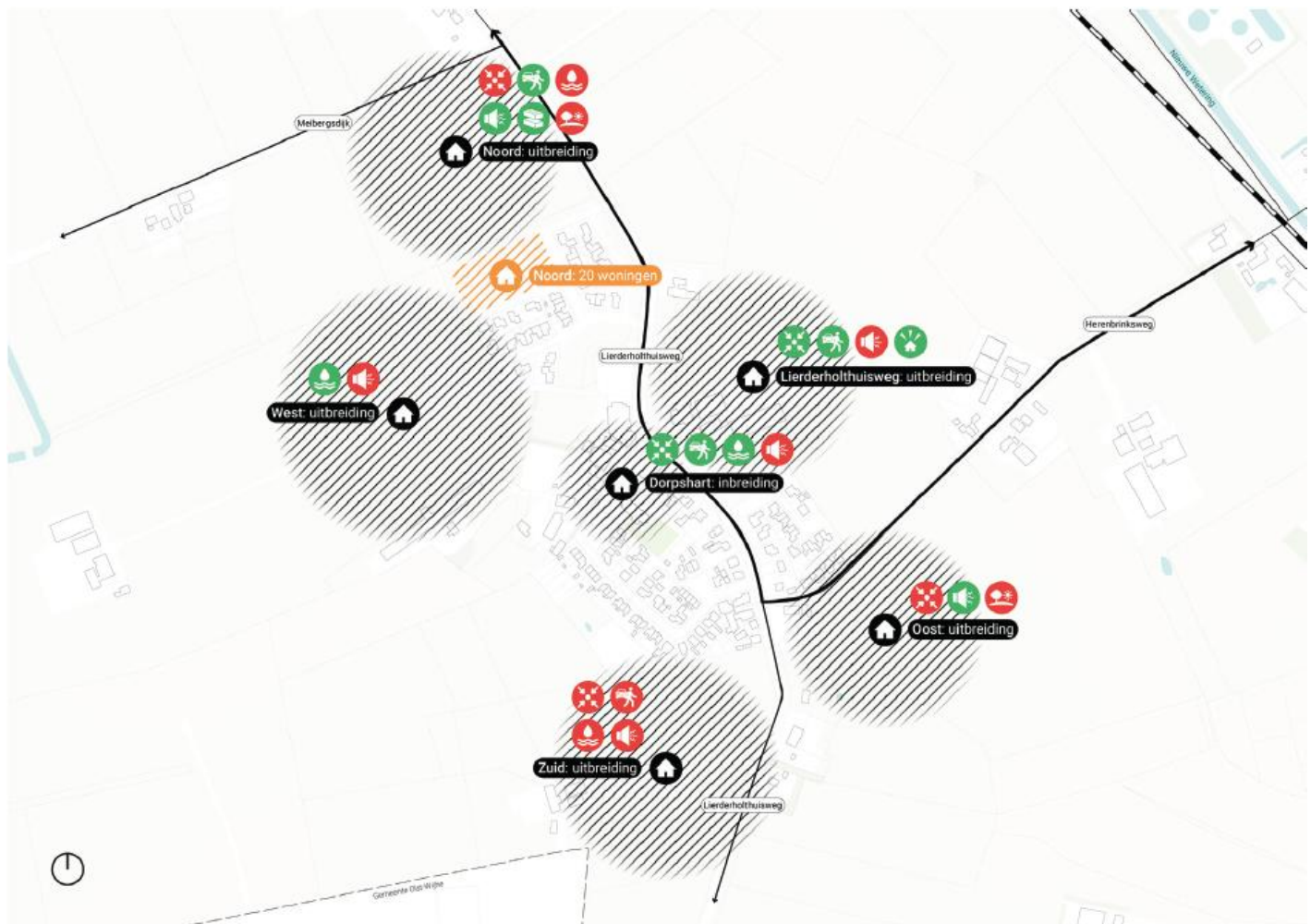
Gemeente Raalte

Lierderholthuis

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noord							
West							
Lierderholthuisweg							
Dorpshart							
Oost							
Zuid							

Figuur 39. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Lierderholthuis

Kansrijk
 Neutraal / gemengd
 Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Spoorlijn (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- Woningbouwplannen (Planmonitor gemeente Raalte)

- Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- Relatief goed te ontsluiten
- Weinig hinder door andere functies
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- Versterkt het dorps karakter
- Kans om het landschap te versterken

- Kansrijk
- Neutraal / gemengd
- Minder kansrijk



Figuur 41. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Lierderholthuis en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

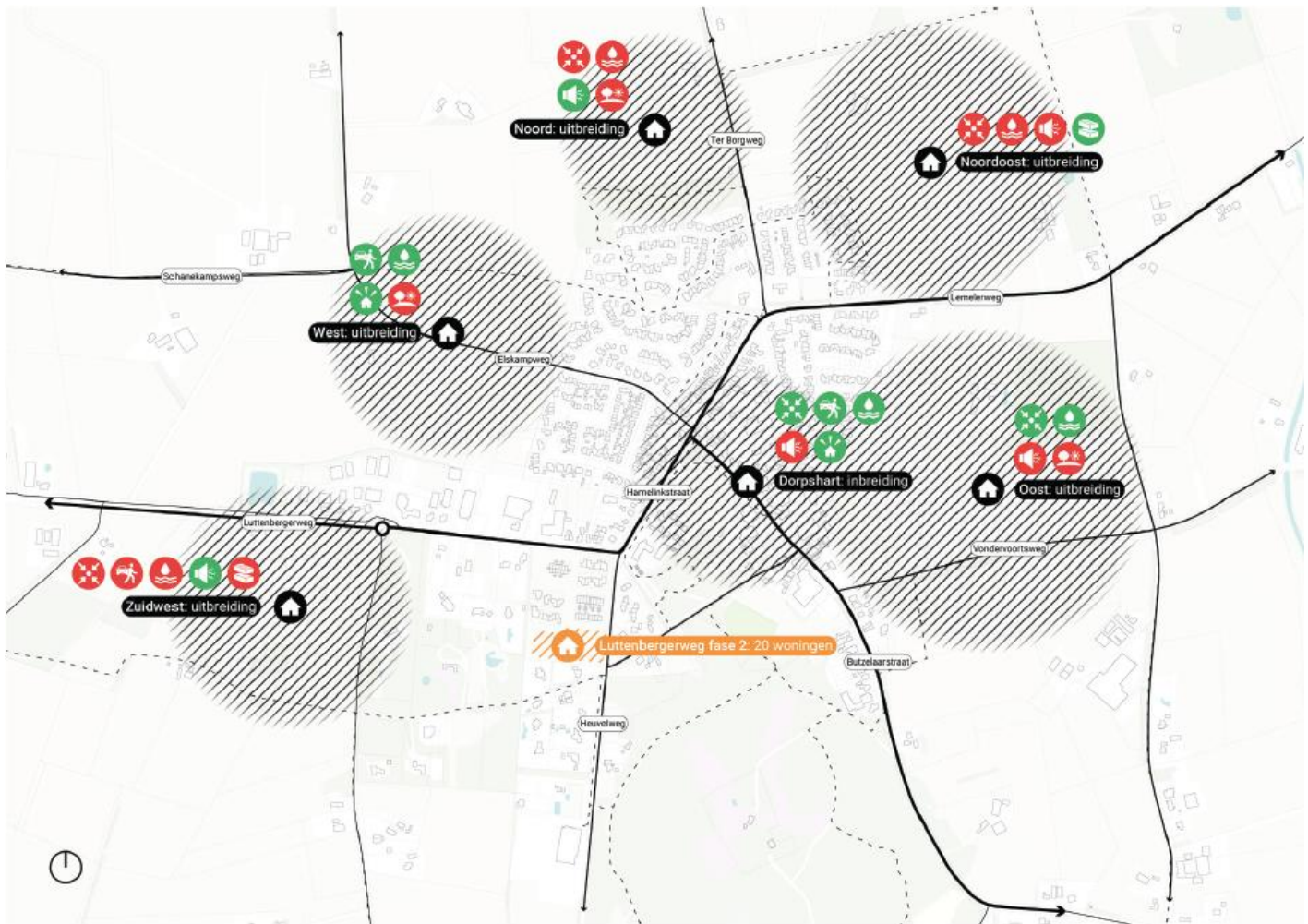


Luttenberg

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noord							
West							
Zuidwest							
Dorpshart							
Noordoost							
Oost							

Figuur 49. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Luttenberg

Kansrijk
 Neutraal / gemengd
 Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (toponim.)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- - - Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- /// Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- /// Bestaande harde en zachte plannen (gemeente Raalte, 1-1-2024)

- ⊗ Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- ⚡ Relatief goed te ontsluiten
- 🔊 Weinig hinder door andere functies
- 💧 Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- 🏠 Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- 🌳 Versterkt het dorps karakter
- 🌄 Kans om het landschap te versterken

- 🟢 Kansrijk
- ⬛ Neutraal / gemengd
- 🔴 Minder kansrijk



Figuur 51. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Luttenberg en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



Gemeente Raalte

Mariënheem

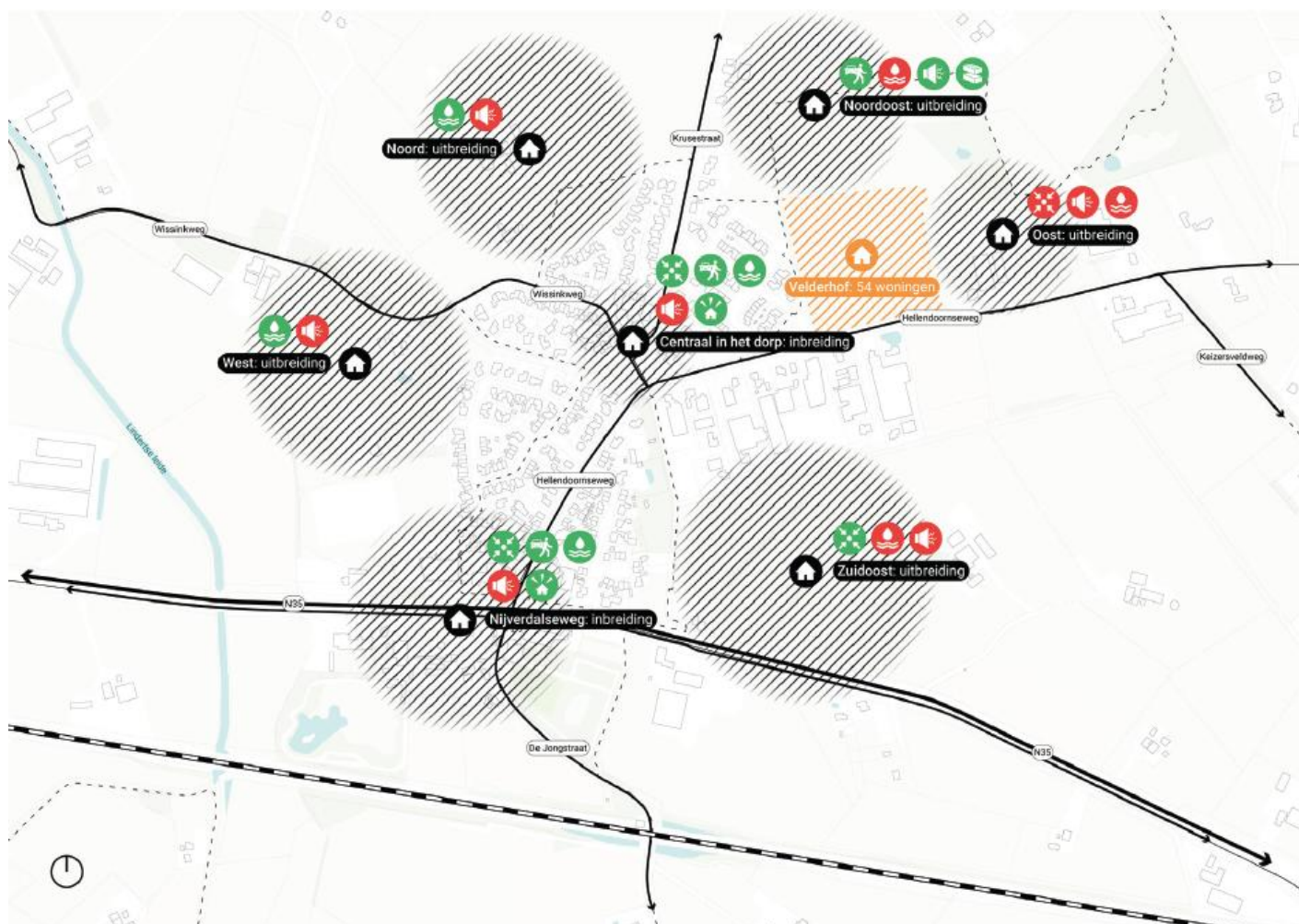
	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noord							
West							
Centraal in het dorp							
Noordoost							
Oost							
Nijverdalseweg							
Zuidoost							

Figuur 59. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Mariënheem

Kansrijk

Neutraal / gemengd

Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Spoorlijn (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- - - Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- /// Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- /// Woningbouwplannen (Planmonitor gemeente Raalte)

- Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- Relatief goed te ontsluiten
- Weinig hinder door andere functies
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- Versterkt het dorps karakter
- Kans om het landschap te versterken

- Kansrijk
- Neutraal / gemengd
- Minder kansrijk

Figuur 60. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Mariënheem



Figuur 61. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Mariënheem en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

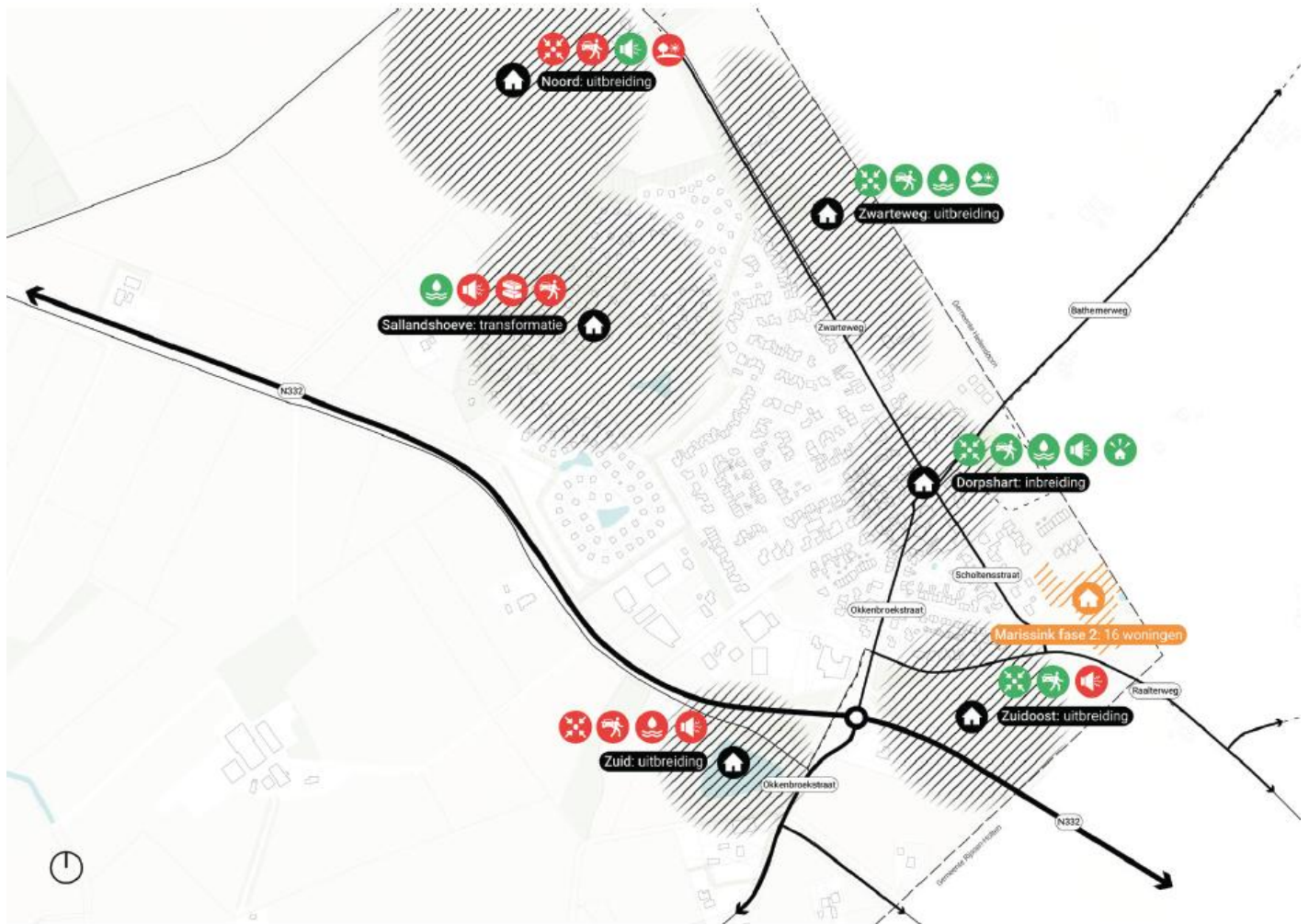


Nieuw Heeten

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noord							
Sallandshoeve							
Zwarteweg							
Dorpshart							
Zuidoost							
Zuid							

Figuur 69. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Nieuw Heeten

Kansrijk
 Neutraal / gemengd
 Minder kansrijk



LEGENDA

Infrastructuur

- Hoofdverkeersroutes (toponiem)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- - - Wandelroutes (provincie Overijssel)

Woningbouwplannen

- /// Onderzochte potentiële woningbouwlocatie
- Bestaande harde en zachte plannen (gemeente Raalte, 1-1-2024)

- Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik
- Relatief goed te ontsluiten
- Weinig hinder door andere functies
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem

- Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen
- Versterkt het dorpse karakter
- Kans om het landschap te versterken

- Kansrijk
- Neutraal / gemengd
- Minder kansrijk

Figuur 70. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Nieuw Heeten



Figuur 71. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Nieuw Heeten en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



Gemeente Raalte

Bijlage 2 Planmer-beoordeling

PROGRAMMA GROEI RAALTE

Wonen en werken

Planmer-beoordeling

RHO ADVISEURS
—

A series of white, wavy, horizontal lines of varying heights and frequencies, creating a stylized, organic pattern in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 7 mei 2025
KENMERK 20240339/179498/DJV

PROJECT Raalte actualiseren omgevingsvisie
PROJECTLEIDER drs. D.-J.A.P.M. Verhaak

OPDRACHTGEVER Gemeente Raalte
PROJECTNUMMER 20240339



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 M.e.r.-regelgeving	4
1.3 Programma groei Raalte	5
1.4 Leeswijzer	7
2. Kenmerken van de activiteiten	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Programma groei	9
2.3 Cumulatie	9
3. Plaats van de activiteiten	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Ligging en bestaand grondgebruik	11
3.3 Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	11
3.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu	11
4. Kenmerken van de potentiële effecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer en vervoer	15
4.3 Geluid	16
4.4 Luchtkwaliteit	17
4.5 Geur	19
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Bodem, water en klimaat	21
4.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	23
4.9 Natuur	24
5. Conclusie	26
5.1 Raalte: beoordeling omgevingsaspecten	33
5.2 Heino: beoordeling omgevingsaspecten	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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

1.2 M.e.r.-regelgeving

Algemeen

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

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

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

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

Kaderstellend plan?

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

Passende beoordeling

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

Uitzonderingen

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

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

Een plan-mer-beoordeling van een plan dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau vindt alleen plaats als:

- voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is; en
- de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Ob).

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

1.3 Programma groei Raalte

Kaderstellend voor mer-(beoordelings)plichtige vervolgbesluiten

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

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

Passende beoordeling

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

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

Uitzonderingen

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

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

Kleine wijzigingen van een bestaand plan/programma

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

Kleine gebieden op lokaal niveau

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

De totale oppervlakte van de gemeente Raalte is ongeveer 172 km² (17.200 ha). Alle bestaande kernen bij elkaar opgeteld beslaan veel meer dan 1% van het gemeentelijk grondgebied. Het programma groei ziet echter op mogelijke ontwikkelingslocaties (deels inbreiding binnen de bestaande kernen, deels uitbreidingslocaties). In totaal gaat het programma voor de periode tot 2033 uit van 3.000 extra woningen. Voor de bedrijventerreinen wordt uitgegaan van een behoefte van 15 tot 30 hectare. De woningdichtheid op de mogelijke ontwikkelingslocaties zal sterk variëren. Binnen het stationsgebied en centrumlocaties (met deels gestapelde bouw) zal bijvoorbeeld sprake zijn van veel hogere dichtheden dan binnen de mogelijke uitbreidingslocaties. In buitenwijken met grondgebonden woningen kan worden uitgegaan van dichtheden van 20 -30 woningen per hectare, bij compact stedelijk bouwen van 40 – 50 woningen per hectare en binnen hoogstedelijke locaties kan dit oplopen tot 80 – 100 woningen per hectare. Uitgaande van een conservatieve benadering (lage dichtheid, dus groot oppervlak) zou bij een gemiddelde woningdichtheid van 30 woningen per hectare en 3.000 woningen sprake zijn van een oppervlakte van 100 ha. Gecombineerd met de maximale behoefte aan bedrijventerrein (30 hectare netto) gaat het om 130 hectare. Ook wanneer aanvullend rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag door ingrepen in het openbaar gebied (water, verkeer, landschappelijke inpassing) zullen de ontwikkelingen zoals die worden vastgelegd in het omgevingsprogramma feitelijk niet meer dan 1% van het gemeentelijk grondgebied beslaan.

Conclusie

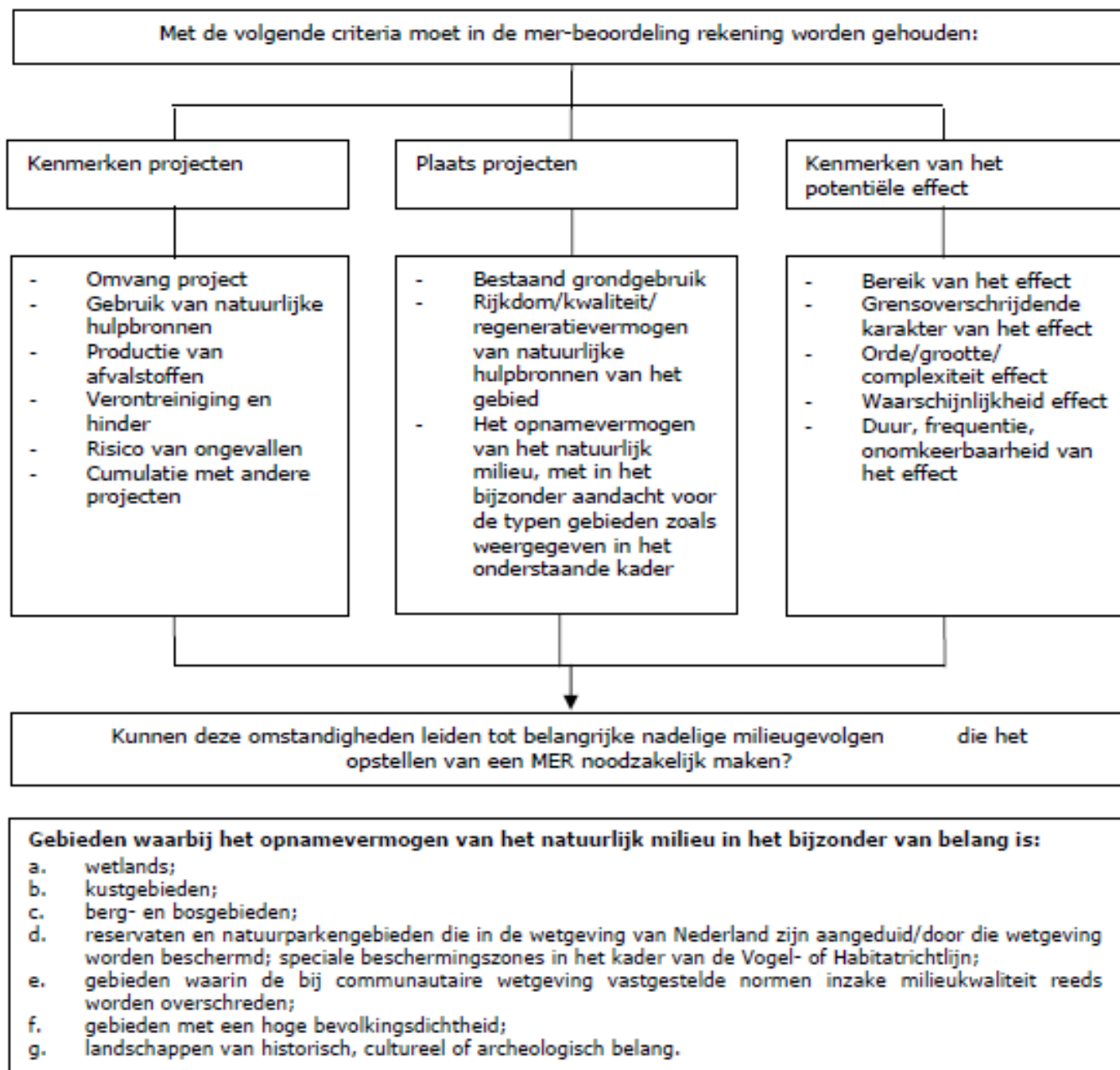
Op basis van de voorgaande analyse concluderen wij dat het in het kader van het omgevingsprogramma groei mogelijk is om gebruik te maken van de uitzondering op de planm.e.r.-plicht en een planm.e.r.-beoordeling uit te voeren. De totale oppervlakte van de toekomstige ontwikkelingen binnen de kaders van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

1.4 Leeswijzer

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

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

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



Figuur 1.1 Criteria m.e.r.-beoordeling

2. KENMERKEN VAN DE ACTIVITEITEN

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Programma groei

Omvang

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

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

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

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

Verontreiniging en hinder / risico van ongevallen

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

2.3 Cumulatie

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



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

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

3. PLAATS VAN DE ACTIVITEITEN

3.1 Inleiding

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

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

3.2 Ligging en bestaand grondgebruik

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

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

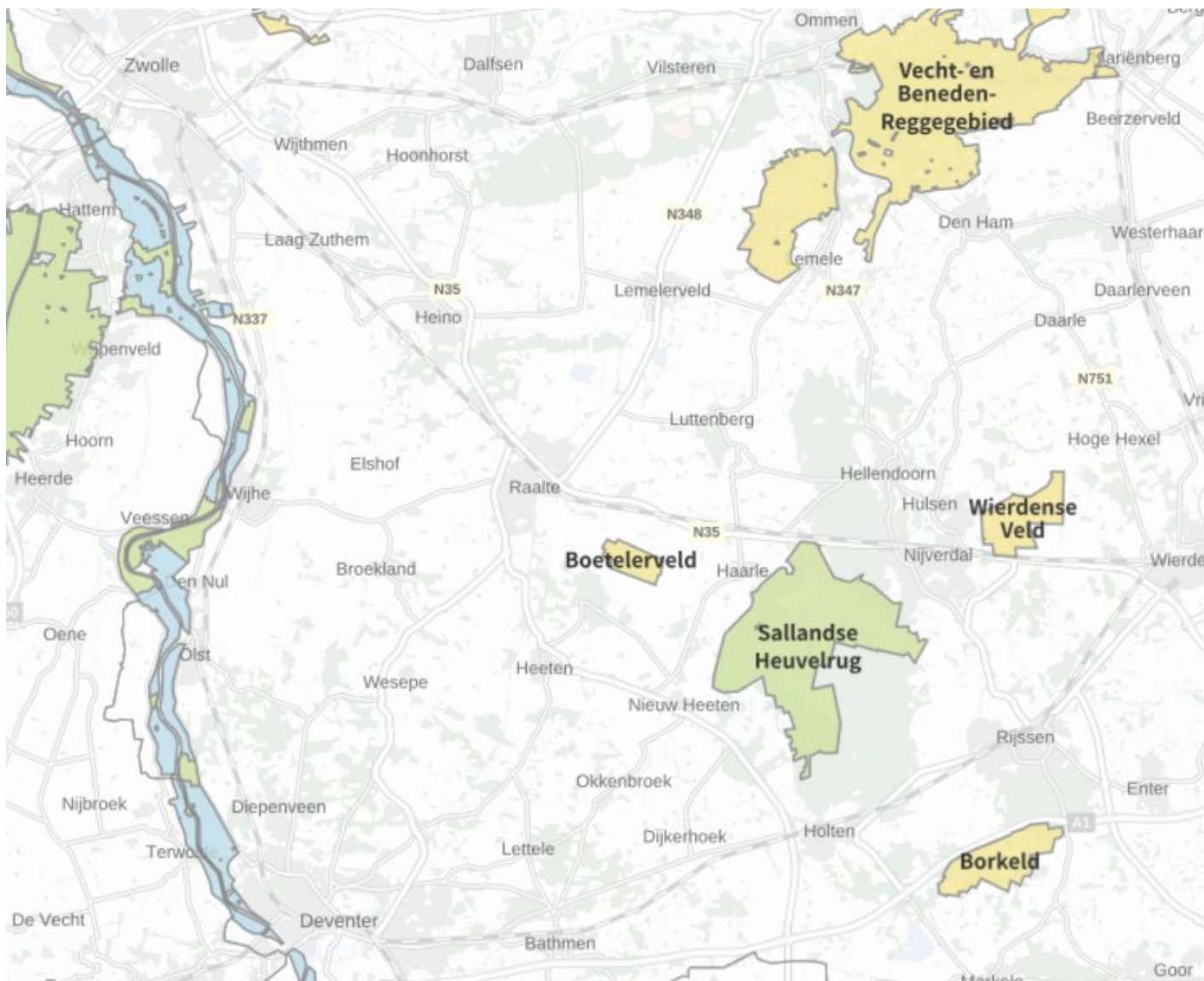
De mogelijke ontwikkelingslocaties zijn deels binnen de kernen en deels buiten de bestaande kernen (agrarisch gebied) gelegen. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten kunnen de mogelijke locaties als volgt gekarakteriseerd:

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

De mogelijke ontwikkelingslocatie hebben geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

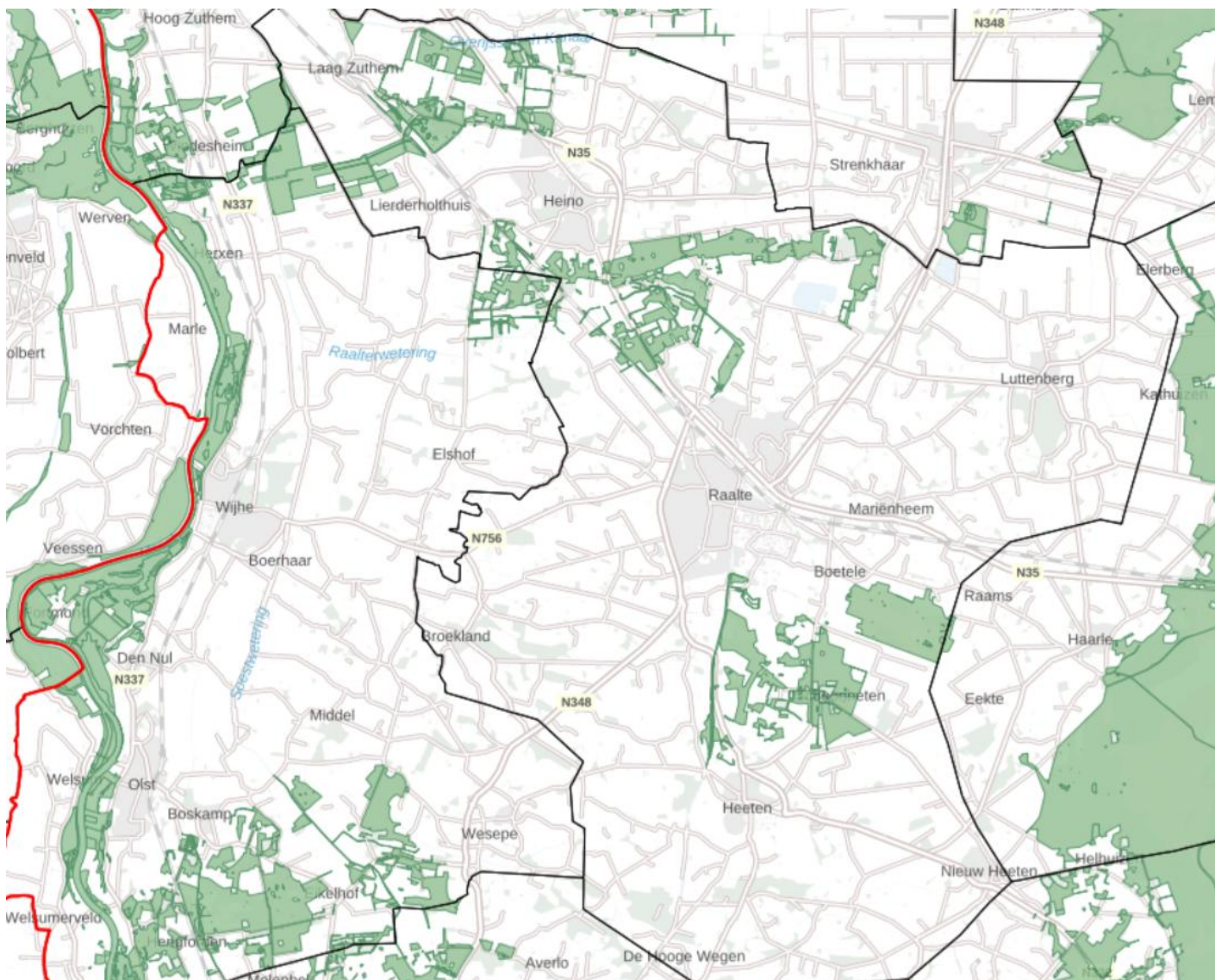
3.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

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



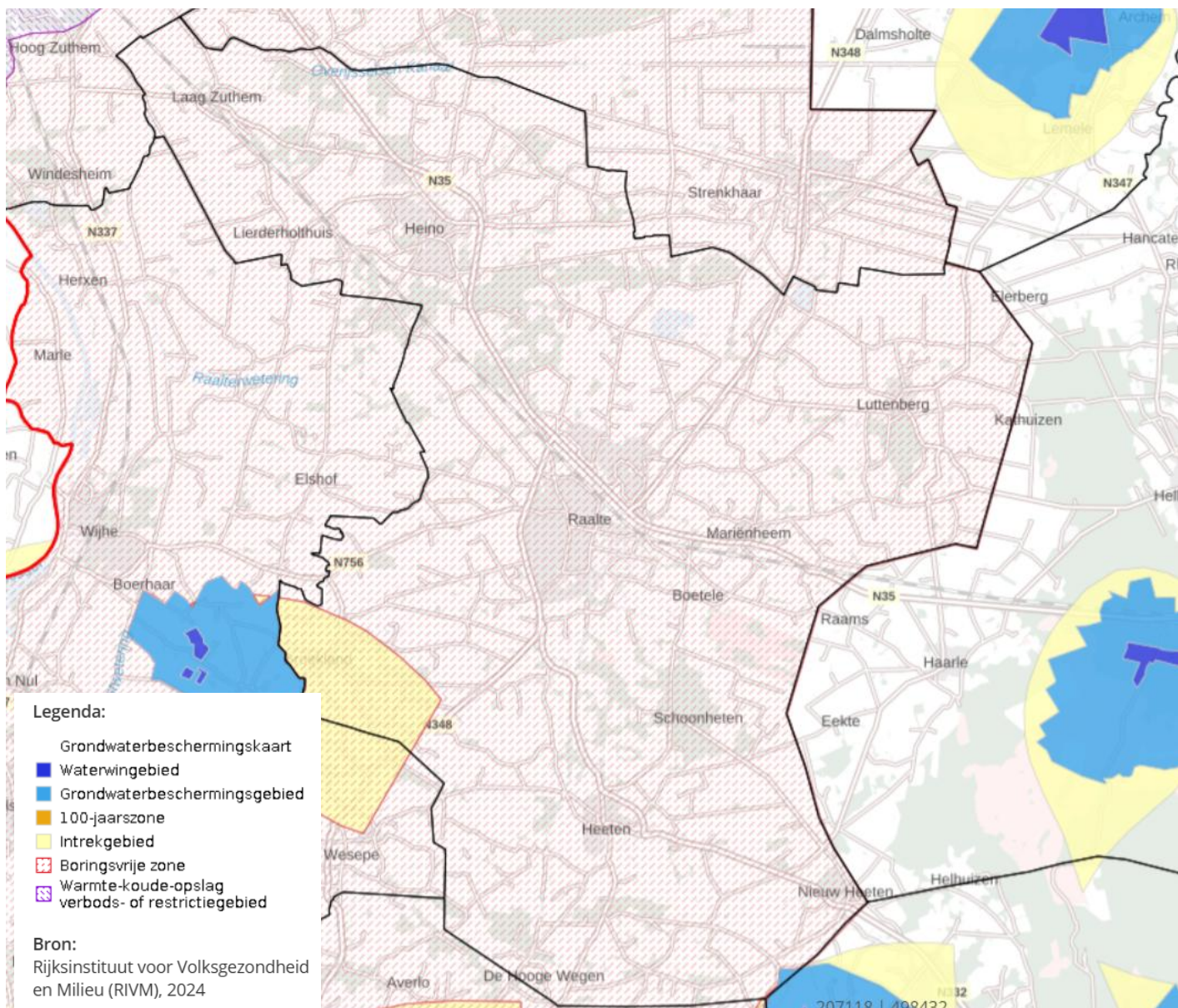
Figuur 3.1 Plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator, 2025)

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



Figuur 3.2 Plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (groen)

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



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

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

4. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer en vervoer

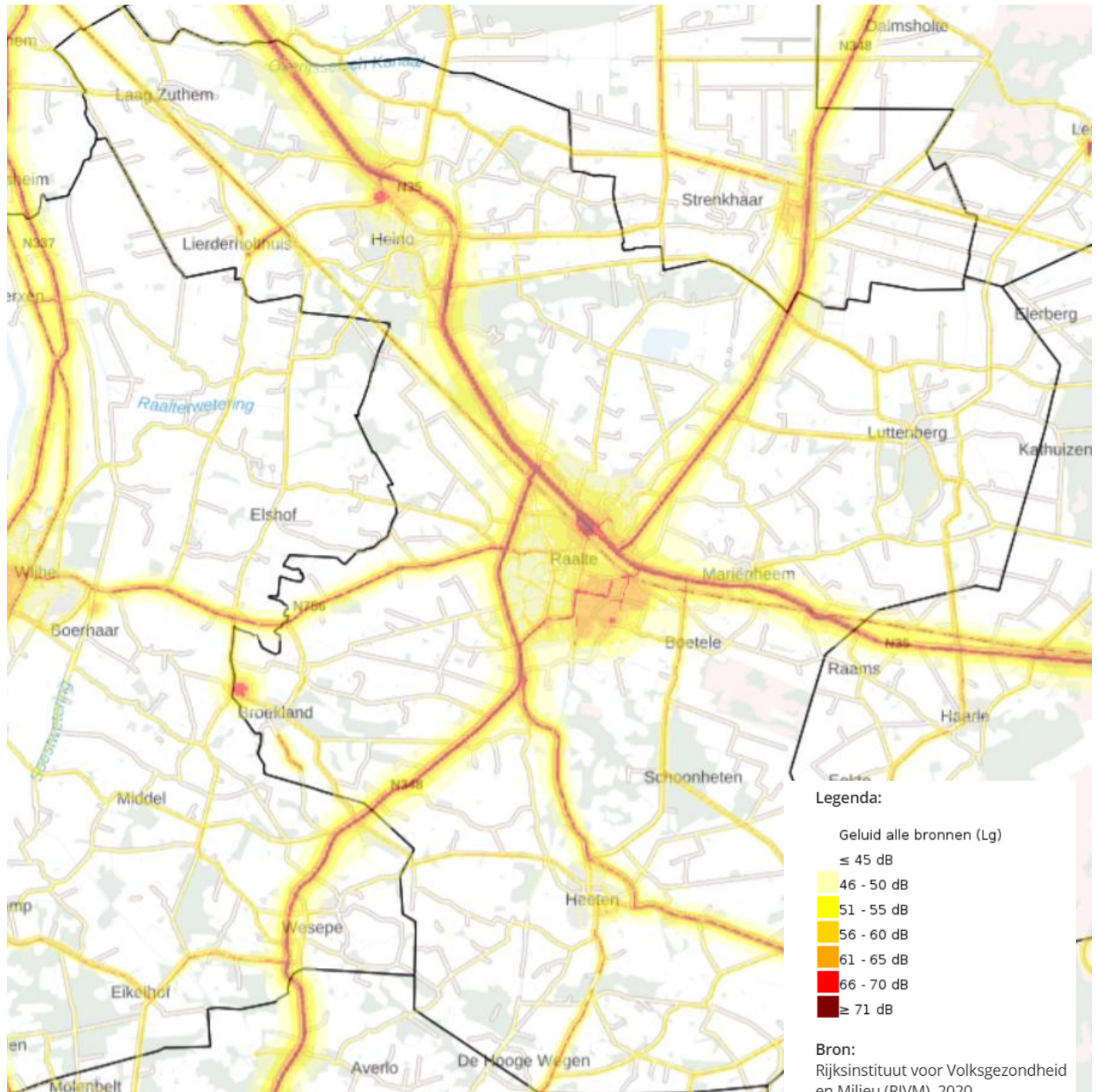
De N35 en N348 spelen een belangrijke rol waar het gaat om de bereikbaarheid van de gemeente Raalte voor autoverkeer. Er worden op dit moment plannen voorbereid voor het opwaarderen van de N35. Onderdeel daarvan is ook het verbeteren van de aansluiting van de N348 op de N35. In het kader van de MIRT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

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

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

4.3 Geluid

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



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

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



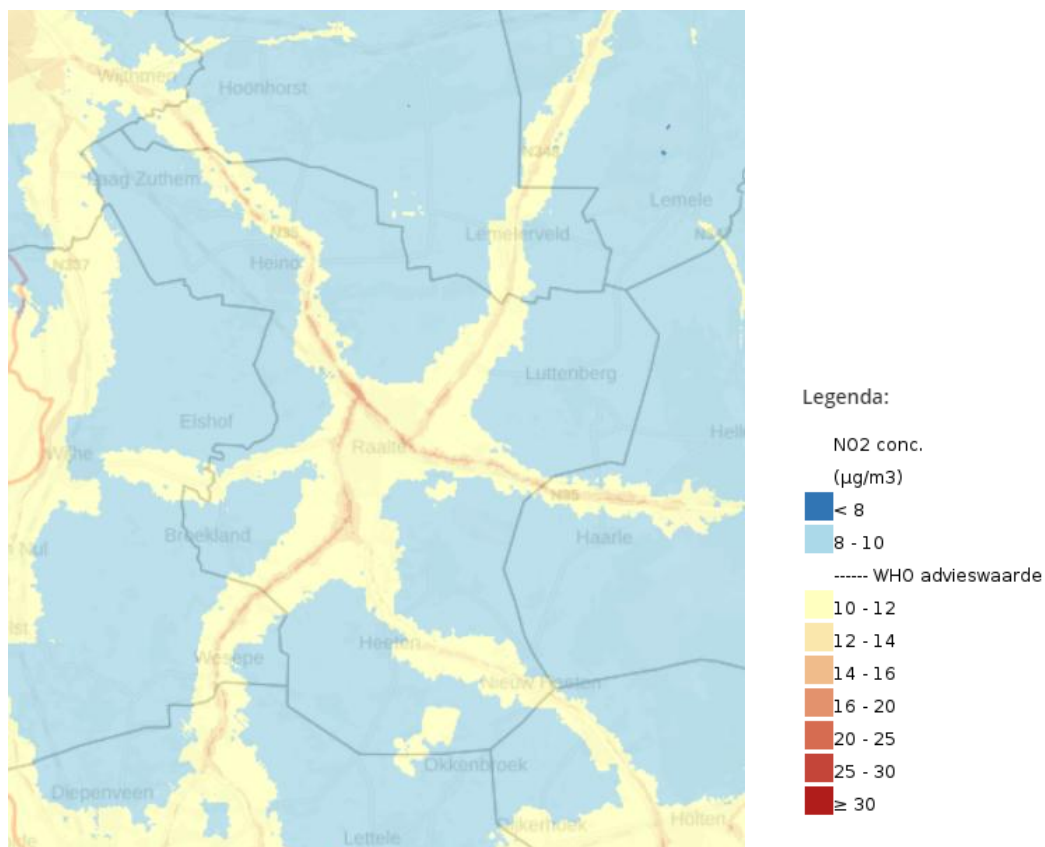
in de stedenbouwkundige opzet/verkeering rekening te houden met de optredende geluidbelastingen, kan worden gekomen tot een akoestisch goede inpassing van de nieuwe woningen. Dat geldt ook voor de ontwikkelingslocaties in de nabijheid van het spoor (al is de geluidbelasting in de zone langs het spoor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

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

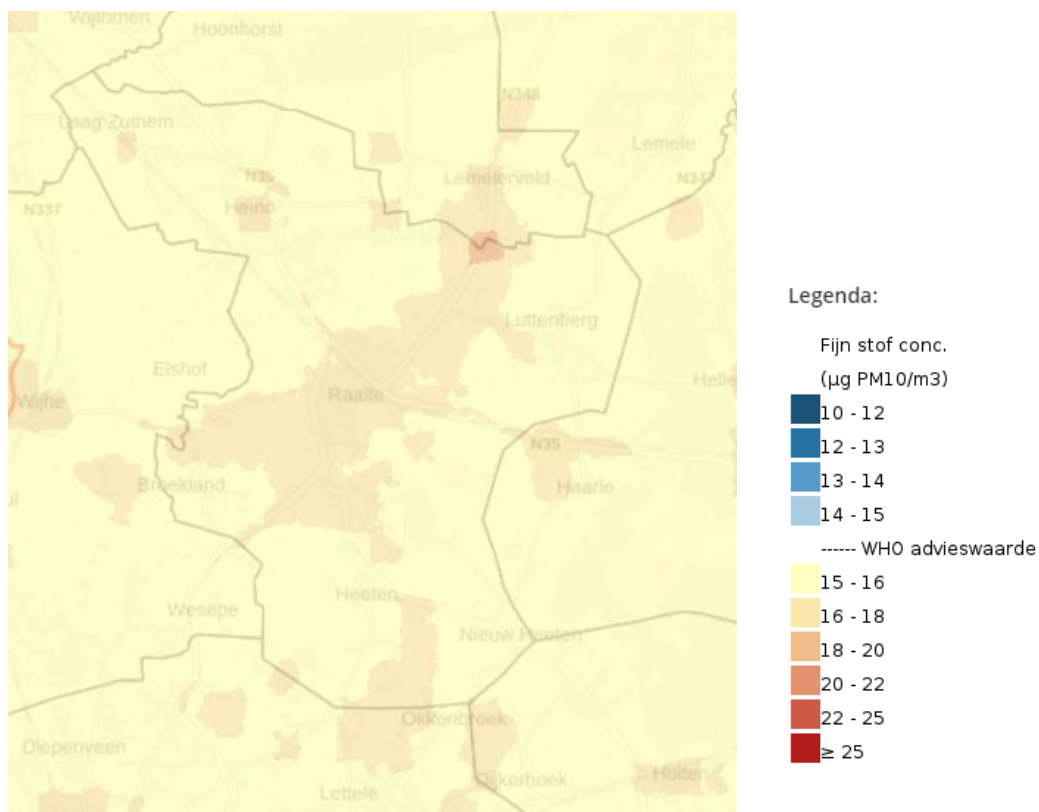
Het extra verkeer dat wordt gegenereerd door de nieuwe ontwikkelingen kan in potentie leiden tot een toename van geluid ter plaatse van bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes. Daarbij is van belang dat relatief gezien pas bij een grote verkeerstoename (in verhouding tot de omvang van de bestaande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

4.4 Luchtkwaliteit

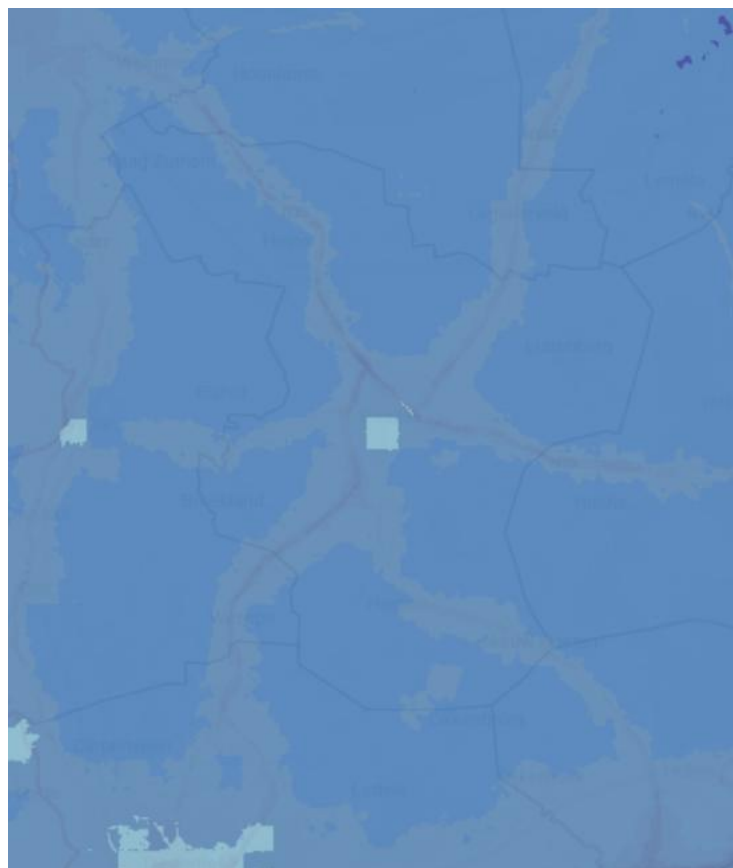
Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de Atlas Leefomgeving blijkt dat in de huidige situatie de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de gemeente Raalte ruimschoots lager zijn dan de wettelijke omgevingswaarden (jaargemiddeld nu $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, uiterlijk in 2030 aangescherpt naar $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Wel zijn de concentraties NO_2 lang de drukste wegen binnen de gemeente hoger dan de gezondheidkundige advieswaarde van de Wereldgezondheidsorganisatie (zie figuur 4.2). De concentraties PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$ liggen overal binnen de gemeente boven de gezondheidkundige advieswaarde (zie figuur 4.3 en figuur 4.4). In de toekomst zullen de concentraties lager worden als gevolg van een toename van elektrisch rijden en schonere technieken.



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



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



Figuur 4.4 Jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} in 2022 (bron: atlas van de leefomgeving)

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

4.5 Geur

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

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

4.6 Externe veiligheid

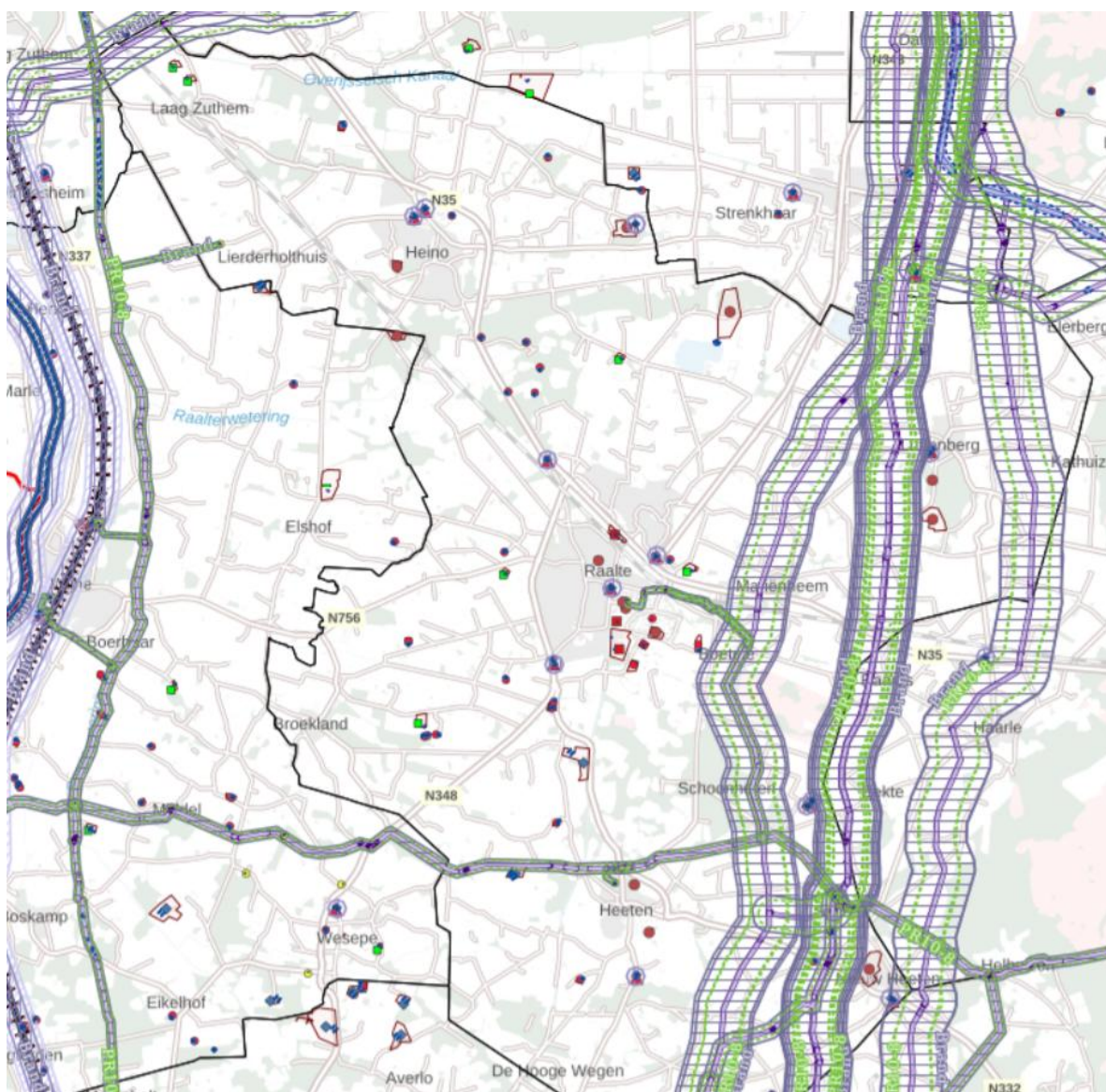
Bij een mer-beoordeling wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende risicobronnen gekeken, namelijk bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het vervoer van gevaarlijke stoffen over

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

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

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

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



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



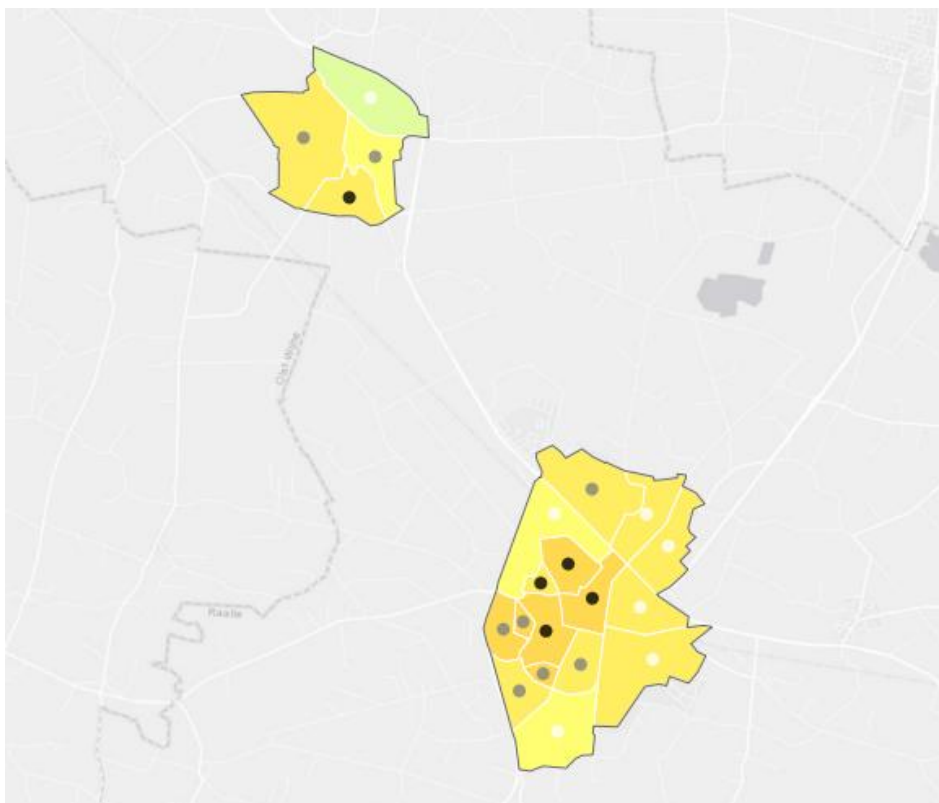
Woningen worden beschouwd als ‘kwetsbare gebouwen’. Afhankelijk van het programma kan op ontwikkelingslocaties ook ruimte worden geboden voor ‘zeer kwetsbare gebouwen, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of bepaalde zorgvoorzieningen. Veel van de ontwikkelingslocaties liggen niet in de nabijheid van risicobronnen.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

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

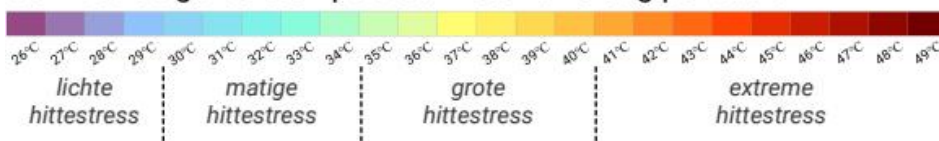
4.7 Bodem, water en klimaat

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

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



Gemiddelde gevoelstemperatuur hete zomerdag per buurt



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

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

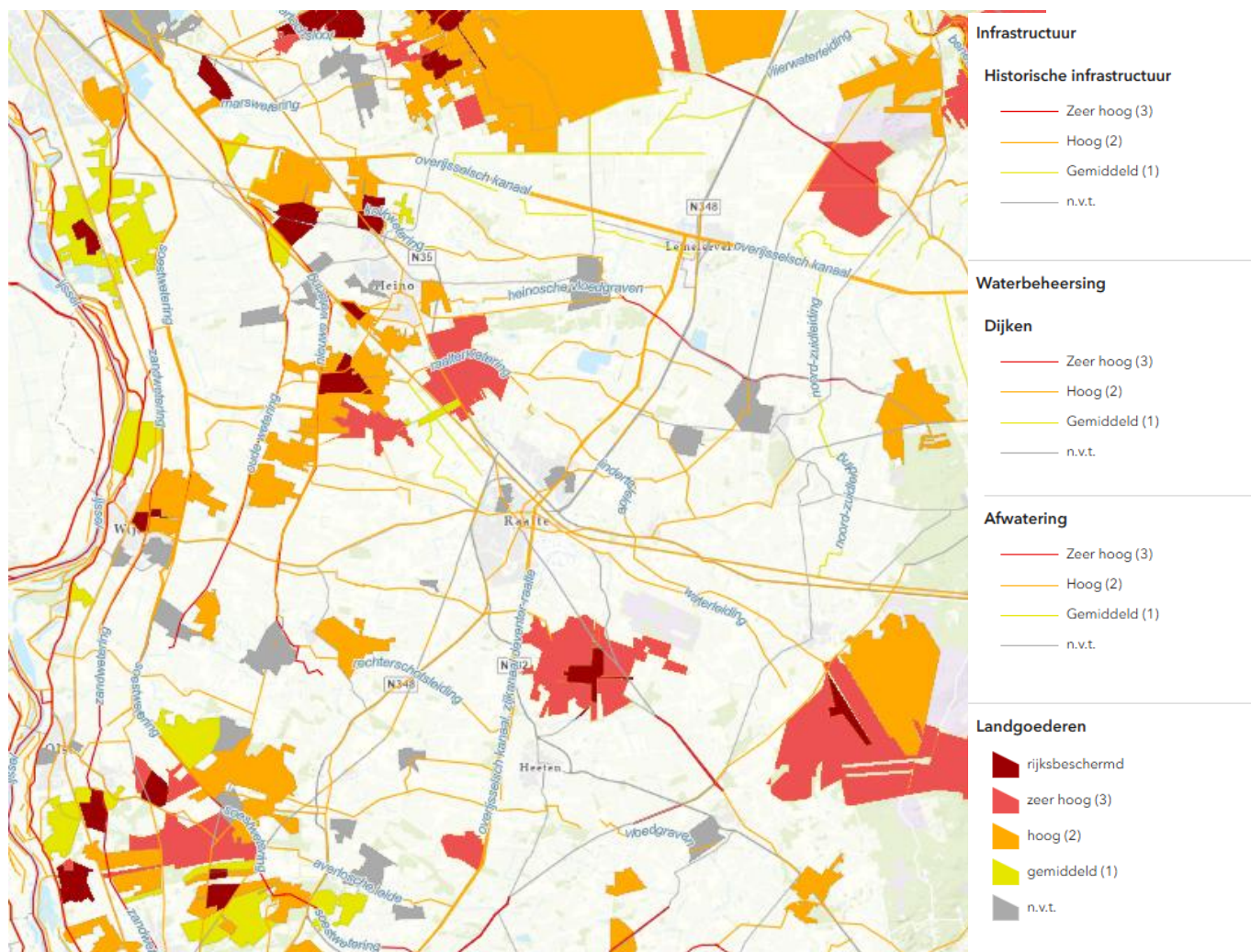
Afhankelijk van het bestaande en/of voormalige grondgebruik kan ter plaatse van de ontwikkelingslocaties sprake zijn van bodemverontreinigingen. Gezien het doel en de opzet van het programma is er geen aanleiding om specifiek bodemonderzoek uit te voeren. In het kader van de benodigde vervolgbesluiten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

4.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

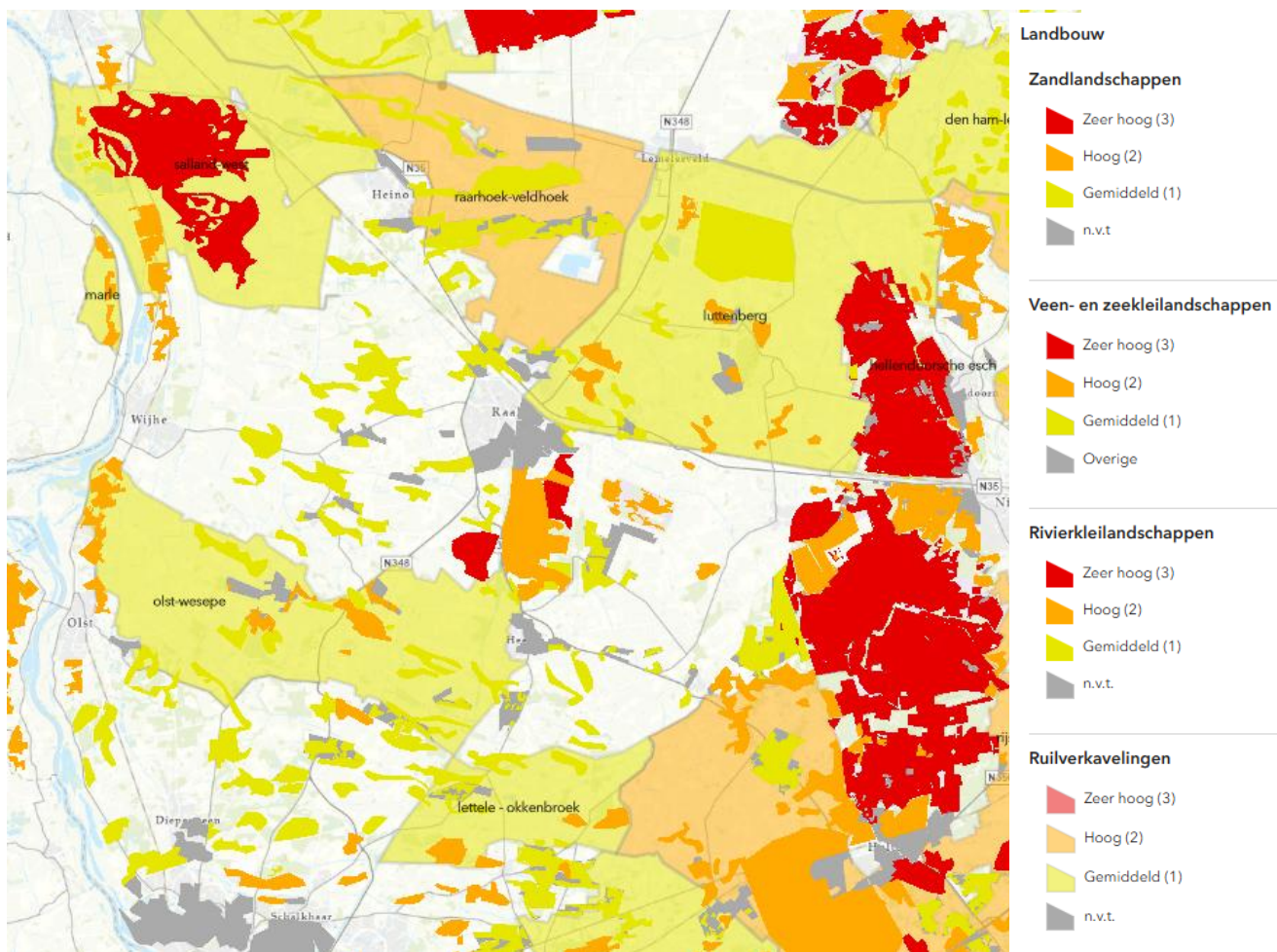
In bijlage 2 is voor de verschillende mogelijke ontwikkelingslocaties binnen Raalte en Heino op hooflijnen ingegaan op de aanwezige waarden. Daarbij is gebruik gemaakt van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (zie uitsnede figuur 4.7 en figuur 4.8) en de informatie uit de vigerende bestemmingsplannen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

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

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



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



Figuur 4.8 Cultuurhistorische waardenkaart: landbouw (provincie Overijssel)

4.9 Natuur

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

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



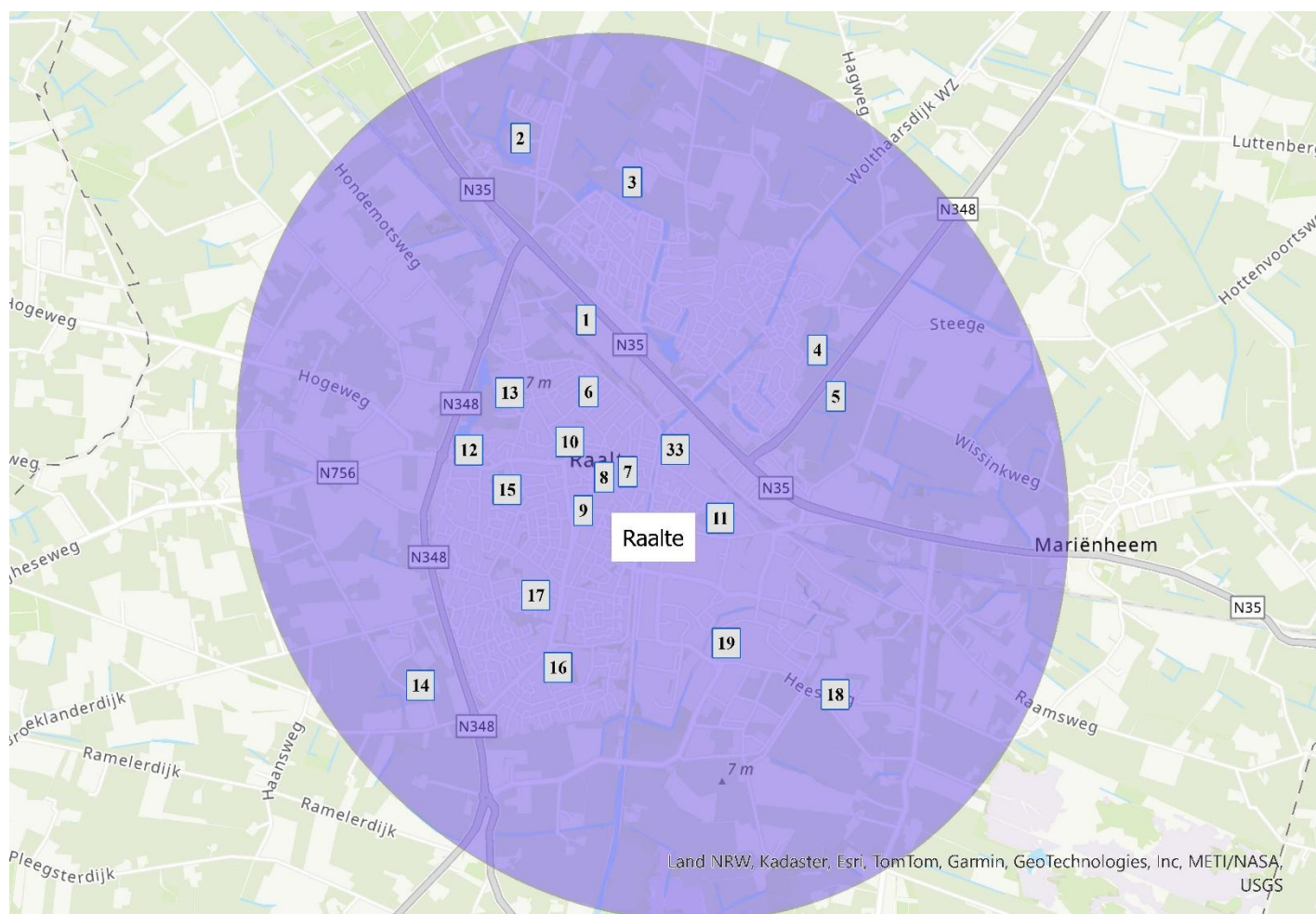
Ter plaatse van sommige ontwikkelingslocaties of in de directe omgeving daarvan kunnen beschermde soorten aanwezig zijn. De aanwezigheid van beschermde soorten dient in een later stadium met locatiespecifiek onderzoek nader te worden onderzocht. Door in een vroegtijdig stadium zicht te hebben op de mogelijk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



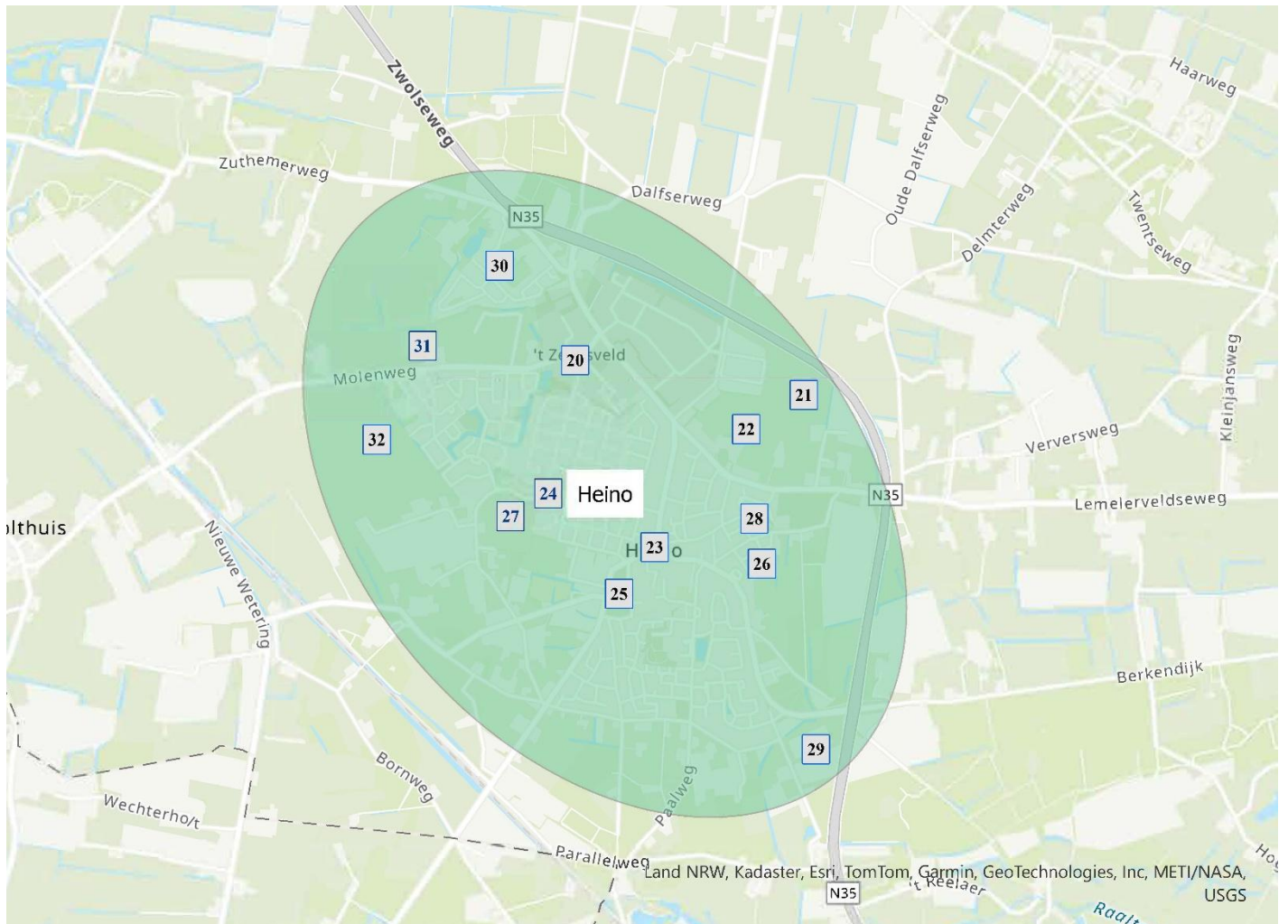
5. CONCLUSIE

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

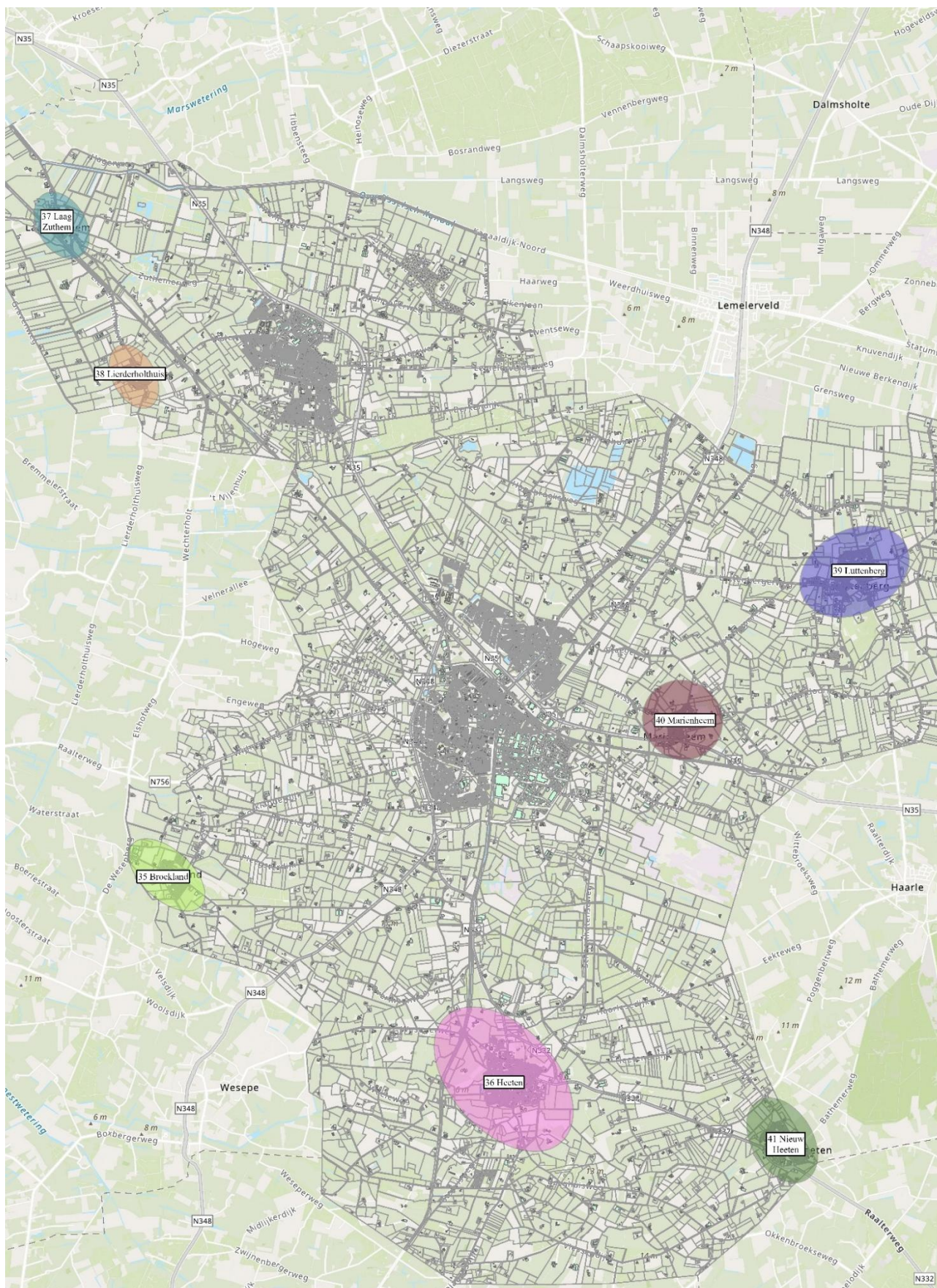
Bijlage 1 Kaarten locaties Raalte, Heino en buurtdorpen



Kaart 1, ontwikkellocaties Raalte



Kaart 2, ontwikkellocaties Heino



Kaart 3 Buurtdorpen



Bijlage 2 Beoordeling haalbaarheid ontwikkelingslocaties



Toelichting op beoordelingskader

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

Verkeer en mobiliteit (V)

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

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

Woon- en leefklimaat (Wlk)

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

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

Stikstofdepositie (S)

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

Cultureel erfgoed, landschap en natuur (CLN)

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

Bodem, water en klimaat (BWK)

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



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

Energie infrastructuur (E)

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

5.1 Raalte: beoordeling omgevingsaspecten

Raalte-Noord

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

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

Raalte Stationsgebied

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

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

Raalte Drostenkamp

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

Raalte West

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

Raalte Woonbuurten

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

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

Raalte Oost

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

5.2 Heino: beoordeling omgevingsaspecten

Heino Noord-Oost

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

Heino Dorpskern

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

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

Heino Zuid-Oost

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

Heino Zuid-West

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

Heino Noord-West

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