

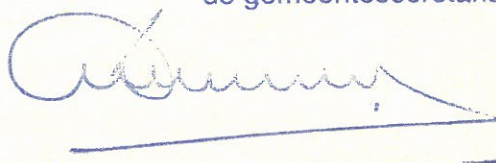
ВЯО
Vught

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

Gewaarmerkt als behorende bij het
besluit van de raad der gemeente
Raalte d.d. 29-05-2003 nr. VI/12
Mij bekend,
de gemeentesecretaris



Gemeente Raalte

Locatiestudie Laag Zuthem

nummer C.4031.300.9615
projectnr. 125X00002
datum maart 2002

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HET DUURZAME NETWERK	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Het laagdynamische netwerk	7
2.3 Het hoogdynamische netwerk	9
3. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK	13
4. LOCATIEBEOORDELING	15
4.1 Voorkeurslocaties	15
4.2 Nieuwe Wetering / Grote Hagenweg (1)	17
4.3 Binnenterrein 't Weegel (2)	18
4.4 Kolkweg e.o. (3)	19
5. CONCLUSIE	21
5.1 Inleiding	21
5.2 De afweging en keuze	21
5.3 Advies	22
5.4 Relatie met provinciaal beleid	23

1. INLEIDING

Aanleiding

In Laag Zuthem is, gelet op het voorgeschreven bouwtempo van de provincie, het bouwprogramma tot en met 2002 gerealiseerd. Voor nieuwbouw in de periode vanaf het jaar 2003 is daarom behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie. Daarbij gaat het om de bouw van $\pm 1,5$ woning per jaar op grond van de provinciale planingscijfers, die tot het jaar 2007 gaan. Met 2007 als planhorizon betekent dit dat er behoefte is aan ruimte voor ± 8 woningen. Maar ook voor de periode daarna zal de locatie ruimte moeten bieden voor woningbouw. Deze rapportage moet leiden tot een keuze voor de meest geschikte locatie hiervoor. Daartoe wordt een aantal stappen doorlopen, waardoor een zorgvuldige afweging en keuze kan worden gemaakt. Daarbij zal ook gekeken worden naar een (nieuwe) locatie voor het speelterrein.

Aanpak

De onderzoeksvraag die aan het locatieonderzoek ten grondslag ligt is: 'Welke woningbouwlocatie draagt het meest bij aan een duurzame ontwikkeling van Laag Zuthem?'. Met een duurzame ontwikkeling wordt bedoeld een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Deze duurzame aanpak sluit aan op het provinciale beleid gericht op duurzame (stedelijke) ontwikkelingen.

Daarnaast is gekozen voor een 'open planproces': intensieve communicatie met plaatselijke bevolking en bestuur. Door reeds in een vroeg stadium te communiceren met bevolking en bestuur ontstaat een bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor de geplande ontwikkelingen. In de rapportage wordt verslag gedaan van het gevoerde overleg.

Stappen

De volgende stappen worden doorlopen:

Stap 1. Het in beeld brengen van het hoogdynamische (verkeers)netwerk en laagdynamische (water)netwerk van Laag Zuthem;

Water en verkeer zijn belangrijke dragers van ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw. Verkeer stuurt de ontwikkeling van zogenaamde hoogdynamische functies als woningbouw, bedrijvigheid, intensieve landbouw, e.d. Water stuurt de ontwikkeling van laagdynamische functies als natuurontwikkeling, extensieve recreatie etc. Vele milieuproblemen kunnen voorkomen worden door hoogdynamische functies zoveel mogelijk in de nabijheid van verkeersnetwerken te situeren en de

afstand tot 'waternetwerken' met laagdynamische functies zo groot mogelijk te houden.

Stap 2. Het toetsen van mogelijke woningbouwlocaties aan deze netwerken en op draagvlak

Mogelijke woningbouwlocaties worden aan de netwerken uit de vorige stap getoetst. Tevens wordt de inbreng van de inwoners van Laag Zuthem in deze stap meegenomen. Voor het beoordelen van uitbreidingslocaties worden de stappen 1 tot en met 3 doorlopen. Voor eventuele inbreidingslocaties (locaties omsloten door bebouwing) geldt dat deze naar de aard bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik. Deze worden dan ook als 'duurzame' locaties beschouwd en worden eveneens meegenomen. Dit levert een aantal voorkeurslocaties op, die voor een grondige beoordeling in aanmerking komen.

Stap 3. Het toetsen van de 'duurzame' locaties op overige ruimtelijke, functionele en milieu kwaliteiten

De voorkeurslocaties worden nader getoetst op:

a) ruimtelijke kwaliteiten:

- ruimtelijke samenhang en bijdrage tot de stedenbouwkundige structuur;
- eventuele oplossing van ruimtelijke knelpunten;
- omvang en mogelijkheden tot fasering van de locatie;
- afstand ten opzichte van voorzieningen;

b) functioneel-economische kwaliteit:

- eventuele oplossing van functionele knelpunten;
- ontwikkelingskosten: gedacht kan worden aan kosten in verband met aanwezige bodemvervuiling, sanering van bedrijven, aanleggen van extra infrastructuur, verwerving;
- functionele belemmeringen, zoals zones van ondergrondse en bovengrondse leidingen, etc.

c) milieu-kwaliteit op een lager schaalniveau:

- bodem (mogelijke vervuiling, behoud eigenheid gebied, fundering en ophoging)
- buitenmilieu (hinder van nabijgelegen (agrarische) bedrijven, verkeerslawaaï).

Voor alle geselecteerde locaties zal een score per aspect worden gegeven. Deze beoordeling wordt weergegeven op een driepuntsschaal: + (positief), 0 (neutraal) en - (negatief). Enkele van de criteria kunnen kwantitatief worden gemeten (bijv. concrete afstanden). De overige criteria zijn kwalitatief omschreven. Elke score wordt van een korte motivatie voorzien. Alle scores worden in het laatste hoofdstuk samengevat in een totaalschema. Uit een 'ongewogen' vergelijking van de locaties komt mogelijk geen eenduidig beeld naar voren. In deze stap kan daarom een weging noodzakelijk blijken, waarbij aan bepaalde aspecten of uitgangspunten een zwaarder gewicht wordt toegekend. Dit leidt tenslotte tot een advies over de meest wenselijke ontwikkelingsrichting.

2. HET DUURZAME NETWERK

2.1 Inleiding

Strategie

Bij nieuwbouw staat voor de gemeente Raalte een duurzame ontwikkeling voorop. Dit houdt in dat bij de locatiekeuze rekening moet worden gehouden met die elementen die hiervoor van belang zijn. Woningbouw is namelijk een functie die in beginsel belastend kan zijn voor het milieu. Denk maar aan verkeersbewegingen, ingrepen in de bodem, het toepassen van noodzakelijke verhardingen etc..

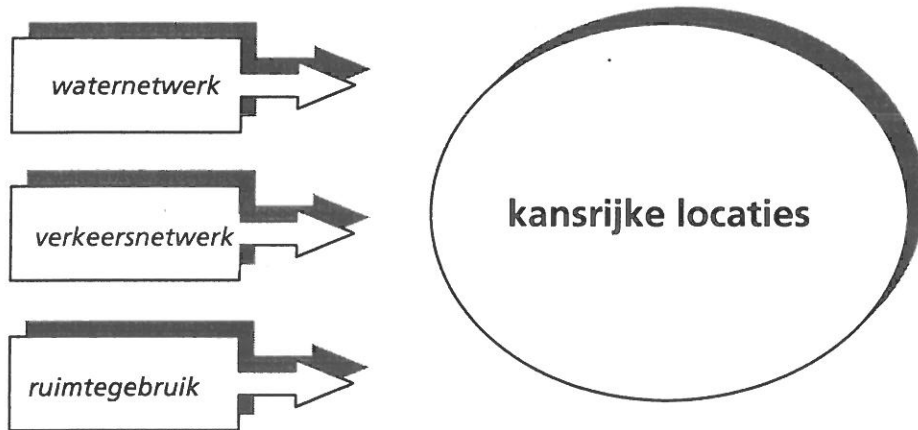
Bij de locatiestudie voor Laag Zuthem is gekozen voor een strategie gebaseerd op het waternetwerk en het verkeersnetwerk. Deze strategie geeft een helder kader voor de interpretatie van de huidige situatie en geeft sturing aan het toekomstig ontwikkelingsbeeld. Vanuit het duurzaamheidsprincipe zijn namelijk op dorpsniveau en directe omgeving het waternetwerk en het verkeersnetwerk belangrijke sturende dragers voor functies als natuur, bedrijvigheid, recreatie, landbouw en wonen. Veel milieuproblemen kunnen worden voorkomen door milieuvriendelijke en milieubelastende functies op een goede wijze te koppelen aan deze dragers. Hoogdynamische functies zijn functies met een intensief en milieubelastend ruimtegebruik, zoals industrie, intensieve landbouw, voorzieningen en intensieve recreatie. Deze worden bij voorkeur aan het hoogdynamische verkeersnetwerk gekoppeld. Voor laagdynamische functies als natuurontwikkeling, extensieve landbouw en extensieve vormen van recreatie is een koppeling aan het waternetwerk gewenst. Woongebieden kunnen als het gaat om intensief ruimtegebruik als een tussenvorm worden beschouwd.

Een duurzame ontwikkeling volgens de netwerkstrategie betekent voor nieuwe locaties voor woningbouw dan ook dat deze zoveel mogelijk:

- buiten de voor het watersysteem gevoelige gebieden worden gesitueerd, en;
- direct aansluiten op het verkeersnetwerk, teneinde onnodige ingrepen in het landschap en verkeersbewegingen te voorkomen, en;
- hetzij aansluiten op intensief gebruikte gronden, hetzij deze intensief gebruikte gronden vervangen.

Uitwerking

Naast het in kaart brengen van het water- en verkeersnetwerk is ook het huidige ruimtegebruik in beeld gebracht. Wat zijn de intensief gebruikte gebieden en wat zijn de extensief gebruikte gebieden. Confrontatie van de verschillende gegevens leidt tot het benoemen van kansrijke en minder kansrijke locaties voor woningbouw, vanuit het duurzaamheidsprincipe. De kansrijke locaties worden vervolgens nader afgewogen. In schema:



2.2 Het laagdynamische netwerk

Het laagdynamische netwerk geeft de samenhang weer tussen de zogenaamde laagdynamische functies. Onder de laagdynamische functies worden de extensieve vormen van ruimtegebruik verstaan zoals: natuurbehoud en –ontwikkeling, extensieve vormen van landbouw en recreatie. In het laagdynamische netwerk zijn het blauwe (=water) en het groene (=natuur) netwerk onderscheiden. Daarnaast is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect 'landschap' in de zin van samenhang tussen het natuurlijke systeem en de vorm waarin het gebied zich vertoont.

Het blauwe netwerk

Het watersysteem bestaat uit twee componenten: het grondwater en het oppervlaktewater. Het grondwater is niet zichtbaar, het oppervlaktewater wel. Voor Salland zijn vier watersystemen uitgewerkt (Van Engen, 1996): het regenwatersysteem, het kwelwatersysteem, het landbouwwatersysteem en het verzamelsysteem. Laag Zuthem ligt in het gebied dat deel uitmaakt van het verzamelsysteem. Hier komt het water uit de andere systemen, zoals dat van de Soestwetering en het Overijsselsch Kanaal samen. In tijden van neerslagoverschot (winter en lente) kunnen overstromingen optreden of zijn er plekken waar het water langdurig blijft staan. Ook in de zomer kan door kwel een gebied relatief nat blijven.

Op kaart zijn onderscheiden:

- gebieden met een relatief hoge grondwaterstand, waar plaatselijk kwel kan optreden (voor zover deze niet afgemalen wordt);
- gebieden die intermediair van aard zijn, dit wel zeggen dat hier 's winters een kwelsituatie overheerst en in de zomer een infiltratiesituatie;
- gebieden met lage grondwaterstand, die functioneren als infiltratiegebied.

De intermediaire gebieden zijn in het algemeen het minst gevoelig en kwetsbaar binnen het watersysteem, wat ze geschikt maakt voor de situering van hoogdynamische functies.

Op de kaart zijn verder de belangrijkste waterlopen en ander open water (in de vorm van plassen) aangegeven. De Nieuwe Wetering is een belangrijke waterloop binnen het hierboven reeds aangestipte verzamelsysteem die zorgt voor de afwatering van een groot achterland.

Locatie-onderzoek Laag-Zuthem en Lierderholthuis Laagdynamisch netwerk

Blauw netwerk



Gebied met lage grondwaterstand, infiltratiegebied



Intermediair gebied



Gebied met hoge grondwaterstand, (potentieel kweelgebied)



Belangrijke waterloop



Plas

Groen netwerk



Bestaand bos, natuurgebied, landschapselement



Aan te leggen bos, landschaps- of natuurelement

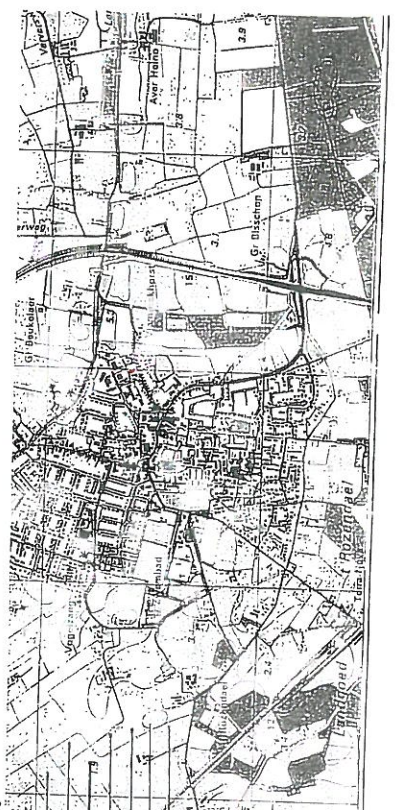
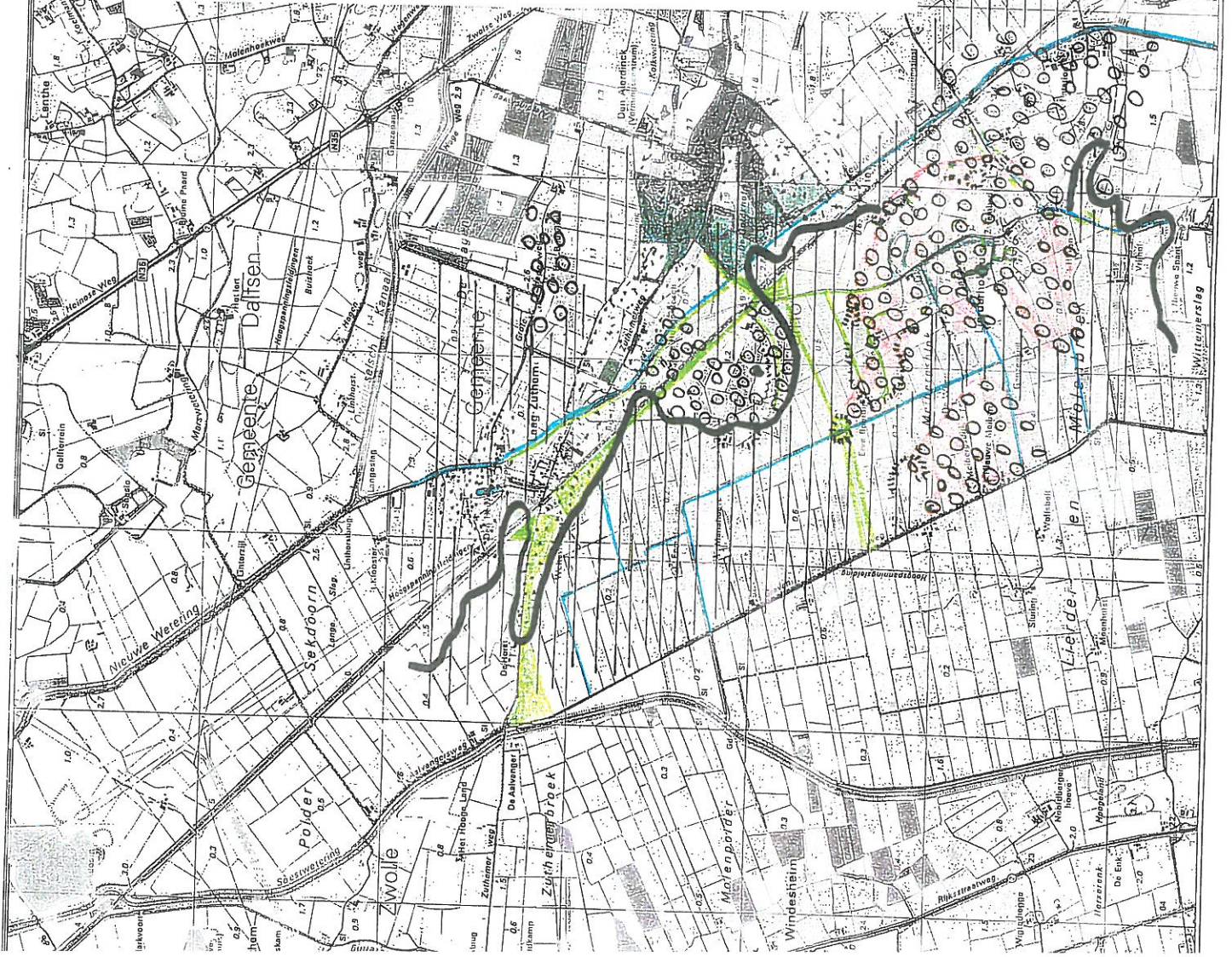
Landschappelijke kenmerken en samenhang



Grens tussen rivierkleigebied en zandgebied



Mengelgronden
↑
zandkop



Het groene netwerk

Het groene netwerk bestaat in het algemeen uit bossen, natuurgebieden en landschapselementen, zowel bestaand als op de korte tot middellange termijn aan te leggen. De aanleg van bos en landschapselementen in de omgeving van Laag Zuthem gebeurt in het kader van de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Ruilverkaveling Salland-West'.

Nieuw aan te leggen groen komt in de directe omgeving van Laag Zuthem. De bestaande groenstructuur bij *Laag Zuthem* wordt via een aan te leggen beplanting langs de spoorbaan verbonden met de groenstructuur nabij Laag Zuthem. De samenstellende onderdelen van het groene netwerk zijn op de kaart aangegeven. Het groene netwerk dient zoveel mogelijk gescheiden te worden van hoogdynamische functies.

Landschappelijke kenmerken en samenhang

Laag Zuthem ligt op de grens waar het zandlandschap overgaat in het rivierengebied. Een dergelijk grensgebied is een klassieke vestigingsplaats, omdat de vroegere bewoners de voordelen van de zandgronden (akkers) en kleigronden (weilanden) in de directe nabijheid hadden. Op de kaart is de grens tussen beide landschappen aangegeven.

2.3 Het hoogdynamische netwerk

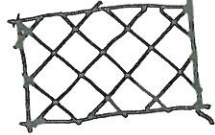
Het verkeersnetwerk

Gebiedsontsluitingswegen zijn de sturende elementen waaraan hoogdynamische functies gekoppeld dienen te worden. De gebiedsontsluitingswegen zijn de aders van het gebied die benut moeten worden om er hoogdynamische functies aan te koppelen. Voor de wegen buiten de bebouwde kom geldt dit voornamelijk voor functies als intensieve landbouw en -recreatie. Binnen de bebouwde kom komen hiervoor verkeersaantrekkende functies, bedrijven(terreinen), woningen, voorzieningen en intensieve recreatie in aanmerking. De koppeling van deze verkeersaantrekkende functies aan de gebiedsontsluitingswegen maakt het mogelijk de woongebieden autoluw te houden.



LAAG-ZUTHEM

RUND
VEEHOUDERIJ



RUND
VEEHOUDERIJ

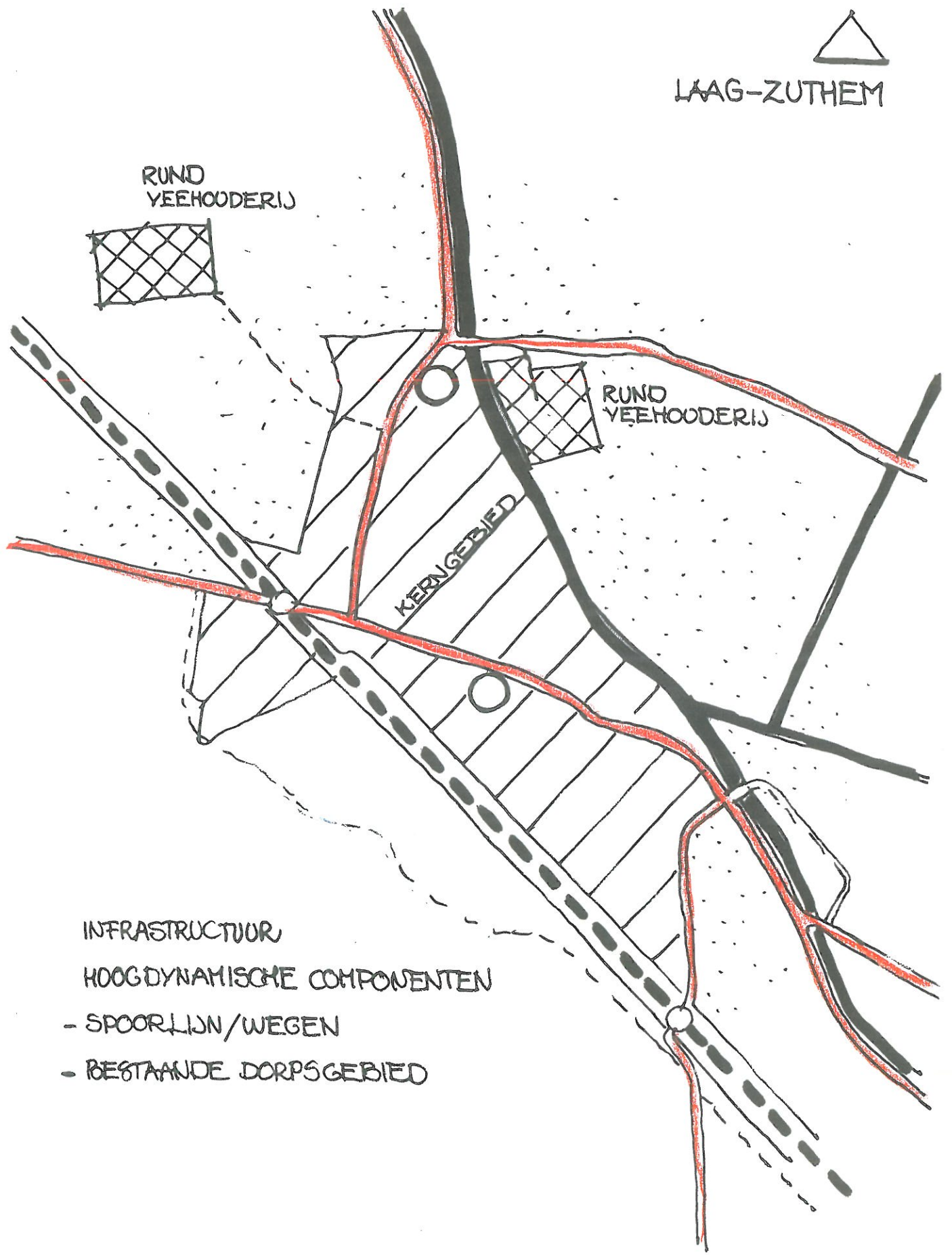


KERNGEBIED

INFRASTRUCTUUR

HOOGDYNAMISCHE COMPONENTEN

- SPOORLIJN/WEGEN
- BESTAANDE DORPSGEBIED



De hoogdynamische componenten van de bestaande structuur.

In de bestaande opbouw van Laag Zuthem zijn op kaartbeeld de hoogdynamische componenten weergegeven van de bestaande structuur. In de kleinschalige opzet van een landelijke kern zijn deze relatief beperkt. Het betreft de doorgaande verharde wegen, de spoorlijn, de intensieve agrarische bedrijven en de bestaande dorpsbebouwing. Vanuit de netwerkbenadering op structuurniveau zijn deze elementen mede sturend bij het bepalen van een mogelijke uitbreidingsrichting.

De locaties die op grond van deze netwerken in principe in aanmerking zouden kunnen komen voor woningbouw, zijn in hoofdstuk 4 aangegeven.

3. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

Woningbouw is voor de gemeenschap van Laag Zuthem een belangrijk onderwerp. Immers, in een kleine kern als Laag Zuthem mag maar relatief weinig gebouwd worden. De mogelijkheden die er zijn moeten daarom zorgvuldig worden afgewogen. Daarnaast heeft inmiddels het nodige onderzoek door derden naar woningbouw mogelijkheden plaatsgevonden. Het gemeentebestuur beoogt echter met deze locatiestudie vooral een duurzaam ontwikkeling, alsmede de woningbouw in te zetten om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Laag Zuthem te komen. Te denken valt daarbij aan een verfraaiing van het dorpsbeeld of de oplossing van een milieuknelpunt.

Een locatiekeuze die gedragen wordt door de inwoners is daarmee van groot belang. Vandaar dat het gemeentebestuur van de toenmalige gemeente Heino bewust heeft gekozen voor een zogenaamde 'interactieve' aanpak. De inwoners van de kern, vertegenwoordigd in de Vereniging Plaatselijk Belang Laag Zuthem, zijn nadrukkelijk bij de verschillende stappen betrokken.

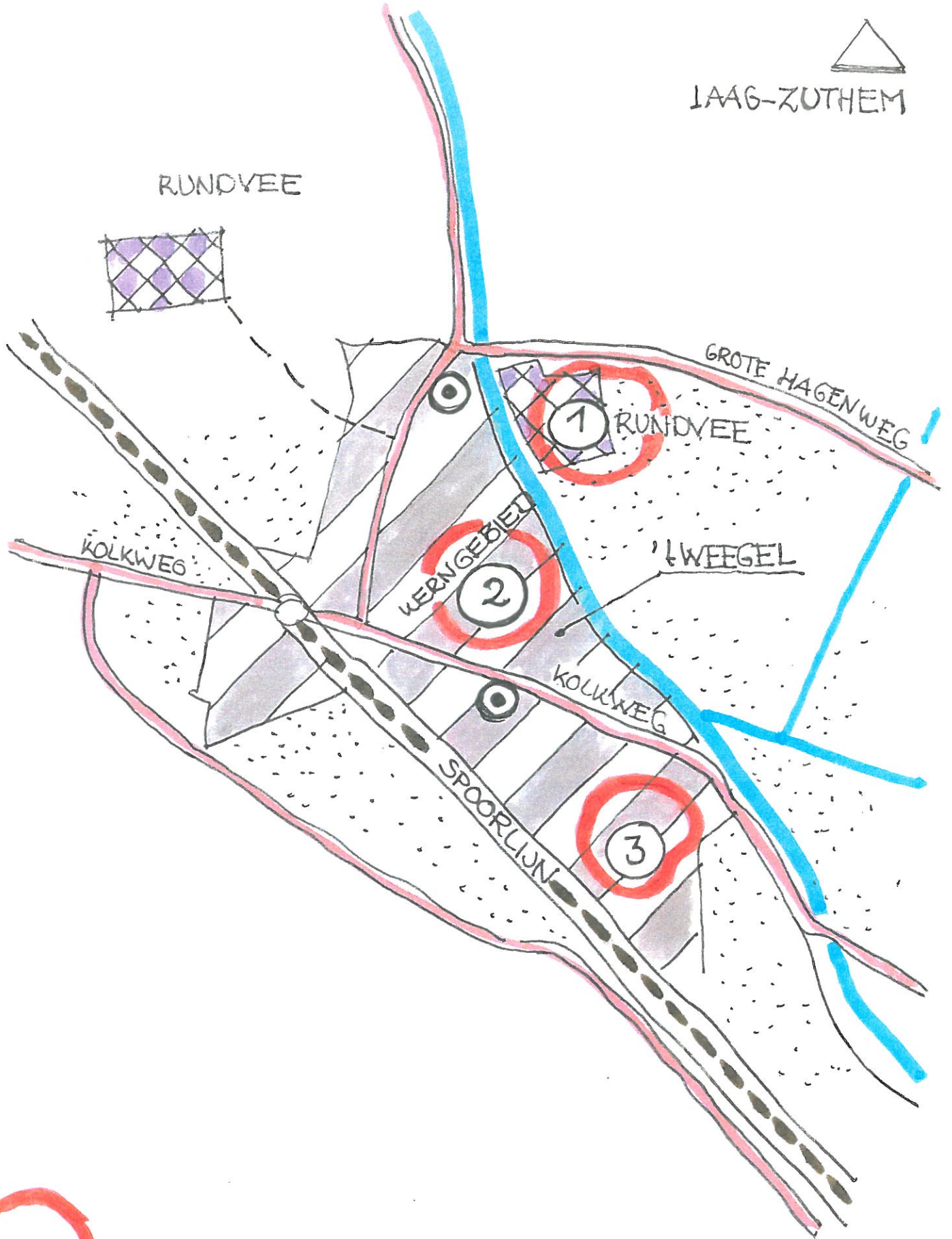
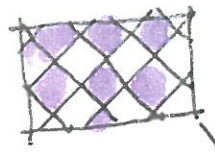
In eerste instantie heeft op 7 december 1999 een bijeenkomst samen met de commissie Algemeen bestuurlijke zaken, Ruimtelijke Ordening, Openbare werken en Volkshuisvesting plaatsgevonden. Daarbij zijn door vertegenwoordigers van het Plaatselijk Belang reacties gegeven op de eerste twee stappen van het locatieonderzoek. De belangrijkste elementen die daaruit naar voren zijn gekomen hebben betrekking op:

- het nadrukkelijk aandacht schenken aan de (locatie van) speelvoorzieningen, zoals deze thans aanwezig zijn op het binnenterrein aan 't Weegel;
- het gemis van een dorpshart, wat door de ontwikkeling van de locatie van het agrarisch bedrijf van de gebroeders Dijk (Nieuwe Wetering/Grote Hagenweg) versterkt wordt;
- het meenemen van de mogelijkheden voor woningbouw binnen de bebouwde kom aan de Kolkweg, ter plaatse van het huidige landbouwmachine-reparatiebedrijf.



LAAG-ZUTHEM

RUNDVEE



KANSRIJKE LOCATIES

4. LOCATIEBEOORDELING

4.1 Voorkeurslocaties

Vanuit het laagdynamische netwerk hebben locaties gelegen in de zone waarin sprake is van een 'intermediair' gebied de voorkeur. Vanuit het watersysteem gaat het immers om de minst gevoelige gebieden. Locaties die binnen deze zone aansluiten op het hoogdynamische netwerk zijn in principe als meest kansrijk te beschouwen. Intermediaire gebieden komen echter slechts op grote afstand van Laag Zuthem voor. Dit betekent dat nieuwbouw in Laag Zuthem alleen plaats kan vinden binnen hetzij infiltratiegebied, hetzij kwelgebied.

Vanuit deze optiek heeft een ontwikkeling, waarbij sprake is van een vervanging van een intensieve functie door woningbouw de voorkeur. Immers, in deze situatie treedt geen achteruitgang op. Dit geldt doorgaans ook voor locaties die zijn gelegen binnen de contour van de bebouwde kom.

Dit maakt dat de uitbreidingsmogelijkheden in Laag Zuthem, passend binnen een duurzaam netwerk, zeer beperkt zijn. Alleen de locatie gelegen ten oosten van de Nieuwe Wetering aansluitend aan de Grote Hagenweg, ter plaatse van het huidige agrarische bedrijf, is daarvoor in beeld. De locatie ligt weliswaar binnen een infiltratiegebied, maar vanwege het huidige intensieve gebruik, is vervanging door woningbouw mogelijk. Door maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door het oppervlak aan verharding zoveel mogelijk te beperken, kan de infiltratiefunctie van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.

Overige uitbreidingslocaties zijn in Laag Zuthem dus niet aan de orde: zowel ten zuiden van de bestaande kern als ten westen van de spoorlijn is verdere bebouwing niet aan de orde. Dit geldt ook voor de –vanuit de stedenbouwkundige structuur bezien ogenschijnlijk voor de hand liggende– locatie tussen Langeslag en de spoorlijn. Vanwege het huidige extensieve grondgebruik en gelegen in een gebied met een hoge grondwaterstand wordt dit gebied als onaantrekkelijk voor woningbouw beschouwd.

Daarnaast dragen potentiële locaties binnen de bestaande bebouwde kom bij aan een duurzaam en zuinig ruimtegebruik. De nadere locatiebeoordeling zal daarom betrekking hebben op de hierboven aangegeven mogelijke locatie, alsmede aanvullende verdichtingsmogelijkheden. Deze potentiële verdichtingsmogelijkheden in Laag Zuthem bestaan uit:

- het binnenterrein aan 't Weegel;

- de locatie aan de Kolkweg, ter plaatse van het landbouwmachine-reparatiebedrijf.

Daarbij wordt, met het oog op het belang dat hieraan vanuit de dorpsgemeenschap wordt gehecht, de relatie met de speelvoorzieningen op de locatie 't Weegel in beeld gebracht.

Samenvattend komen op grond van het voorgaande de volgende locaties dan ook in aanmerking voor een nadere beoordeling (zie overzichtskaart):

1. Nieuwe Wetering/ Grote Hagenweg;
2. Binnenterrein 't Weegel;
3. Kolkweg e.o.

De geselecteerde locaties worden beoordeeld op een aantal aspecten (zie schema). Per aspect wordt een score gegeven op een driepuntsschaal:

- + = positief
- 0 = neutraal
- = negatief

Elke score gaat vergezeld van een korte motivatie. Aan de hand van de scores op de aspecten wordt vervolgens een voorstel gedaan voor de meest wenselijke ontwikkelingslocatie of een combinatie van locaties.

Schema beoordelingsaspecten

ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • ruimtelijke samenhang/bijdrage stedenbouwkundige structuur • cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke inpassing • oplossing ruimtelijke knelpunten • omvang en faseringsmogelijkheden
functioneel-economische kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • oplossing functionele knelpunten • ontwikkelingskosten • functionele belemmeringen
milieu-kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • bodem • buitenmilieu

4.2 Nieuwe Wetering / Grote Hagenweg (1)

Beschrijving en beoordeling

Deze locatie ligt ter plaatse van de huidige rundveehouderij, ten oosten van de Nieuwe Wetering aan de Grote Hagenweg. De locatie ligt excentrisch en door de Nieuwe Wetering enigszins afgeschermd van de huidige kern, waaronder de nog aanwezige voorzieningen (school, dorps huis). Woningbouw sluit dan ook in ruimtelijk opzicht minder goed aan op de bestaande bebouwing van Laag Zuthem. Niettemin is de locatie voor voet-, fiets en autoverkeer zonder meer goed en snel bereikbaar via de Langeslag en de Grote Hagenweg. In principe kan de locatie voorzien in de gehele ruimtebehoefte van Laag Zuthem voor woningbouw.

In landschappelijk opzicht is woningbouw op deze locatie een minder gewenste ontwikkeling, zij het dat een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing goed mogelijk is. De bestaande bebouwing ontnemt in de huidige situatie deels het zicht op het buitengebied vanaf de bebouwing aan 't Weegel. Een situatie waarvan die bij herontwikkeling eveneens sprake is.

Ontwikkeling van de locatie is een voorbeeld van situatie waarin sanering van de huidige functie zou leiden tot een kwaliteitsverbetering, zowel in ruimtelijk opzicht (beeld), milieu-opzicht (stankhinder) en verkeersopzicht (landbouwerkeer door kern). In financieel-economisch opzicht zou normaal gesproken verplaatsing / sanering problematisch zijn. Woningbouw alleen zou de herontwikkeling niet kunnen dragen. In combinatie met het afgeronde traject van ruilverkaveling, waardoor de agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, scoort dit aspect echter gunstiger.

De verkeersontsluiting voor zowel het auto- als het langzaam verkeer kan in principe via de Grote Hagenweg. In eerdere locatiestudies is voor een ontwikkeling aan de oostzijde van de Nieuwe Wetering een brug als ontsluiting in beeld gebracht. Vanuit leefbaarheidsoptiek voor de bewoners aan 't Weegel brengt dit echter een belasting met zich mee. Daarnaast is dit een vrij kostbare ingreep. Een verbinding voor het langzaam verkeer levert geen belasting op voor het bestaande woongebied. Vanwege het smalle profiel van de Grote Hagenweg heeft dit een bijdrage aan de verkeersveiligheid.

De kosten van een dergelijke verbinding moeten echter wel in de exploitatie van de locatie worden meegenomen. Een verbinding voor langzaam verkeer is echter wel goedkoper dan een brug voor autoverkeer.

Samenvattend leidt dit tot de volgende beoordeling op de criteria:

ruimtelijke kwaliteit	score
• ruimtelijke samenhang/bijdrage stedenbouwkundige structuur	-
• cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke inpassing	0
• oplossing ruimtelijke knelpunten	+
• omvang en faseringsmogelijkheden	+
functioneel-economische kwaliteit	
• oplossing functionele knelpunten	+
• ontwikkelingskosten	0
• functionele inpassing	0
milieu-kwaliteit	
• bodem	0
• buitenmilieu	+

4.3 Binnenterrein 't Weegel (2)

Beschrijving en beoordeling

Dit onbebouwde terrein ligt binnen de bebouwde kom van Laag Zuthem, nabij het Trefpunt en 't Weegel. Het terrein wordt momenteel gebruikt als speelterrein / trapveldje voor de jeugd.

Vanuit stedenbouwkundig optiek is er sprake van een gunstige locatie, gelet op het verdichten van de kern op korte afstand van de (weliswaar weinige) voorzieningen van de kern, waaronder de basisschool, het Trefpunt en de gereformeerde kerk. Het terrein ligt enigszins besloten, waardoor de sociale controle beperkt is. Door het benutten van deze locatie beperkt de noodzaak tot verdere bebouwing in het buitengebied. Vanuit landschappelijk opzicht een positieve ontwikkeling. De omvang van de locatie is in die zin beperkt dat het niet voor de langere termijn in de ruimtebehoefte kan voorzien. Bij volledige benutting lijkt er ruimte voor de bouw van hooguit 7 woningen. Er is een goede ontsluiting op bestaande infrastructuur mogelijk.

Het feit dat de gronden in bezit zijn van de gemeente Raalte (destijds zijn deze aangekocht met het doel op deze locatie woningbouw te plegen) heeft een gunstig effect op de ontwikkelingskosten van deze locatie. De bodemkwaliteit en het buitenmilieu tenslotte vormen geen knelpunt voor de ontwikkeling van deze locatie.

Samenvattend leidt dit tot de volgende beoordeling op de criteria:

ruimtelijke kwaliteit	score
• ruimtelijke samenhang/bijdrage stedenbouwkundige structuur	+
• cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke inpassing	+
• oplossing ruimtelijke knelpunten	0
• omvang en faseringsmogelijkheden	-
functioneel-economische kwaliteit	
• oplossing functionele knelpunten	-
• ontwikkelingskosten	+
• functionele inpassing	0
milieu-kwaliteit	
• bodem	+
• buitenmilieu	+

4.4 Kolkweg e.o. (3)

Beschrijving en beoordeling

Deze locatie bevindt zich in het zuidwesten van de kern, ingeklemd tussen de Kolkweg en de spoorlijn. Het is een terrein waar zich een landbouwmachine-reparatiebedrijf bevindt en dat voor het overige onbebouwd is (gras). Het gebied maakt formeel deel uit van de bebouwde kom van Laag Zuthem en is als zodanig te beschouwen als een verdichtingslocatie. Vanuit landschappelijk optiek is dit dan ook een aantrekkelijke locatie.

Woningbouw op deze locatie, waarbij het bedrijf zou worden verplaatst/gesaneerd, zou in ruimtelijk opzicht (beeld, entree van het dorp) en in milieuhygiënisch opzicht (geluid, verkeer) een verbetering van de huidige situatie betekenen. Er is in principe voldoende ruimte om, ook op langere termijn, in de behoefte te voorzien. Wel dient er wat betreft het buitenmilieu rekening te worden gehouden met een afstandmaat ten opzichte van de spoorlijn van ± 40 meter.

Verplaatsing/sanering van het bedrijf leidt evenwel tot zeer hoge ontwikkelingskosten. Woningbouw als enige financiële drager voor een dergelijke ontwikkeling is naar alle waarschijnlijkheid niet voldoende. Het gebied kan goed worden ontsloten op de Kolkweg.

Er is sprake van een gebied, hoewel gelegen binnen de bebouwde kom, met een zekere infiltratiefunctie. Compenserende maatregelen zijn bij bebouwing noodzakelijk om deze functie zoveel mogelijk te behouden.

Samenvattend leidt dit tot de volgende beoordeling op de criteria:

ruimtelijke kwaliteit	score
• ruimtelijke samenhang/bijdrage stedenbouwkundige structuur	+
• cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke inpassing	+
• oplossing ruimtelijke knelpunten	+
• omvang en faseringsmogelijkheden	+
functioneel-economische kwaliteit	
• oplossing functionele knelpunten	+
• ontwikkelingskosten	--
• functionele inpassing	+
milieu-kwaliteit	
• bodem	-
• buitenmilieu	-

5. CONCLUSIE

5.1 Inleiding

De voorgaande hoofdstukken vormen de basis voor een keuze voor de meest wenselijke woningbouwlocatie in Laag Zuthem. Een duurzame insteek, een zorgvuldige beoordeling van mogelijke locaties en de inbreng van de bewoners van Laag Zuthem leiden in dit hoofdstuk tot de uiteindelijke locatiekeuze.

5.2 De afweging en keuze

Ongewogen score

De volgende tabel bevat een vergelijking van de ongewogen totaalscore van de drie locaties. Ongewogen wil zeggen dat alle aspecten even zwaar mee tellen bij de beoordeling. Op grond daarvan komen locatie een en twee, Nieuwe Wetering/Grote Hagenweg en 't Weegel als beste naar voren.

	locatienummer		
	1	2	3
ruimtelijk	+	+	++++
functioneel-economisch	+	0	0
milieu	+	++	--
totaalscore	+++	+++	++

Draagvlak

Bij de uiteindelijke keuze voor een locatie speelt echter de mate waarin een bepaald aspect belangrijker wordt gevonden een belangrijke rol. De toenmalige gemeente Heino heeft in de opzet van de locatiestudie gekozen voor het nadrukkelijk betrekken van de wensen en ideeën van de bewoners van Laag Zuthem. Daarom wordt aan datgene wat vanuit de dorpsgemeenschap als belangrijk naar voren is gebracht, een relatief zwaar gewicht toegekend.

Uit het overleg met de Vereniging Plaatselijk Belang Laag Zuthem en de informatieavond voor bewoners in Laag Zuthem is gebleken dat het belang dat aan het behoud van een goede speelvoorziening op locatie twee 't Weegel wordt gehecht, erg groot is. Daarnaast wordt in algemene zin het ontbreken van een dorpshart als een gemis ervaren. Tenslotte zou in de optiek van de bevolking een sanering van het agrarisch bedrijf aan de Grote Hagenweg (locatie 1) tot een verbetering van het woon- en leefklimaat leiden. De bewoners hebben voorts te kennen gegeven dat een ontwikkeling van locatie drie (Kolkweg) een voorkeur geniet.

Dit betekent voor de verschillende locaties het volgende:

- locatie 2 't Weegel scoort weliswaar positief, maar het draagvlak onder de bewoners voor een ontwikkeling, waarbij het gehele speelterrein zou moeten verdwijnen, is echter gering;
- ontwikkeling van locatie 3 Kolkweg als alternatief is echter in financieel opzicht onhaalbaar. Hoewel er in ruimtelijk opzicht sprake is van de meest gunstige locatie moet de conclusie worden getrokken dat het aanwijzen van deze locatie niet realistisch is;
- de ontwikkeling van locatie 1 is een goed en haalbaar alternatief, zij het in combinatie met een gedeeltelijke ontwikkeling van locatie 2, met als uitdrukkelijke randvoorwaarde dat er een goede speelvoorziening kan worden gehandhaafd.

5.3 Advies

Overwegende het feit dat:

- de locaties 1 en 2 passen binnen de duurzame kaders;
- locatie 2 beantwoordt aan een zuinig ruimtegebruik en ontwikkeling van locatie 1 een sanering van een agrarisch bedrijf betekent;

wordt geadviseerd om:

- locatie 't Weegel her in te richten, met gedeeltelijke woningbouw en behoud van de speelfunctie. Daarbij dient bij de inrichting en vormgeving rekening te worden gehouden met de wens om een dorpshart te creëren. De locatie biedt mogelijkheden voor de bouw van ± 5 woningen. Vanwege de ligging zijn er kansen voor seniorenwoningen;
- de locatie Nieuwe Wetering / Grote Hagenweg te ontwikkelen met woningen, waarbij een langzaam verkeersverbinding met de bestaande kern (bruggetje) is voorzien. Rekeninghoudend met het te behouden kavel van 2700 m², behoud van het open karakter van het zuidelijke gelegen deel van het plangebied is er ruimte voor ± 10 grondgebonden vrijstaande woningen. Een ruime en groene invulling van het plangebied, vanwege de relatie met het open landschap en vanwege doorstromingseffecten van de bouw van de beoogde woningen op de lokale woningmarkt is gewenst. Uiteraard zal bij de uitwerking in een bestemmingsplan de uiteindelijke invulling worden bepaald;
- de locatie Kolkweg als reserve-locatie op (langere) termijn te beschouwen, indien een verplaatsing van het landbouwbedrijf aan de orde zou zijn. De gemeente treedt hier echter niet actief in op.

5.4 Relatie met provinciaal beleid

Algemeen

De provincie wil de kwaliteit van de kleine kernen overeind houden. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland is van groot belang. De kleine kernen zullen in het algemeen een ontwikkeling kunnen doormaken die recht doet aan de eigen behoefte. De kleine kernen, waaronder Laag Zuthem, hebben uitsluitend een lokale huisvestingsfunctie. Via een zorgvuldig beleid zal in eerste instantie de bestaande woningvoorraad benut dienen te worden. De uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern. De provincie vereist bij de goedkeuring van woningbouwplannen in plattelandskernen alleen dan goedkeuring als deze aantoonbaar zijn gericht op de specifieke woningbehoevende categorieën in de betreffende kern. Dit aspect zal dan ook bij de uitwerking meegenomen moeten worden. De directe omgeving van Laag Zuthem is in het Streekplan Overijssel 2000+ voorts aangeduid als: Zone II, landbouw en cultuurlandschap, als onderdeel van de Groene Ruimte. Indien wordt voldaan aan in het Streekplan beschreven beleid over woningbouw mogelijkheden van de kernen, dan geldt bij een keuze voor herbestemming van delen van de Groene Ruimte dat het geldende beleid niet langer van toepassing meer is.

Specifieke eisen voor woningbouwontwikkelingen

Met het oog op ruimtelijke kwaliteit bij woningbouwontwikkelingen gelden de volgende principes, waaraan op grond van het Streekplan expliciet aandacht moet worden besteed. Van elk principe is aangegeven hoe deze zich verhoudt met de voorkeurslocaties uit de locatiestudie voor Laag Zuthem. Uiteraard geldt voor een aantal aspecten dat deze pas op bestemmingsplanniveau opgepakt moeten worden.

principe	uitwerking
duurzame ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">De locatie keuze is gebaseerd op een duurzame ontwikkeling, waarbij water, infrastructuur, natuur en landschap en de kwaliteiten van de kern een rol hebben gespeeld bij de afweging.
efficiënt ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none">Er is sprake van inbreiding (locatie II) en een gedeeltelijk vervanging van bestaand bebouwd gebied (locatie I).
aansluiting op bestaand stedelijk gebied	<ul style="list-style-type: none">Voor de locatie I geldt dat er gedeeltelijk sprake is van vervanging. De wetering is een scheidend element voor deze locatie. Met een voetgangers/fietsverbinding (bruggetje) en de bestaande ontsluiting is er feitelijke sprake van een directe aanhaking. Van nieuwe ontsluitingswegen of andere versnippering is geen sprake. Uiteraard voldoet locatie II aan dit principe.
openbaar-vervoer	<ul style="list-style-type: none">Op het schaalniveau van Laag Zuthem is dit geen onderscheidend criterium in de locatiekeuze.

fietsverbindingen	<ul style="list-style-type: none"> Afstanden zijn zeer kort. Voorzieningen zijn beperkt. Wel worden mogelijkheden voor langzaamverkeersverbinding (bruggetje) gezien.
zonering III en IV	<ul style="list-style-type: none"> Gebieden behorende tot zone III en IV moeten worden ontzien. Locatie I valt in zone II.
cultuurhistorie en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden in het geding. Op bestemmingsplanniveau zal aan het aspect archeologie nader aandacht worden besteed.
ruimtelijke kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerking op bestemmingsplanniveau.
risico's	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerking op bestemmingsplanniveau.
water(systeem)	<ul style="list-style-type: none"> Het watersysteem is een leidend principe geweest bij de locatieafweging.
woningdifferentiatie	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerking op bestemmingsplanniveau. Overigens leent locatie II zich uitstekend voor ouderenhuisvesting. Bij de het voorzien in behoefte voor starters zullen ook doorstromingseffecten en de bestaande voorraad moeten worden betrokken. Naast volkshuisvestelijke argumenten zal er ook een relatie met de haalbaarheid moeten worden gelegd.
energetische aspecten	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerking op bestemmingsplanniveau.
woonmilieu	<ul style="list-style-type: none"> Uitwerking op bestemmingsplanniveau.
sociale aspecten	<ul style="list-style-type: none"> Voor locatie II geldt woningbouw met het oog op de speelfunctie een bijdrage kan leveren aan sociale veiligheid (zicht). Dit zal dit op bestemmingsplanniveau verder moeten worden uitgewerkt.
overgang dorp-landelijk gebied	<ul style="list-style-type: none"> Met name voor locatie I geldt dat er een goede relatie moeten worden gelegd met de omgeving. Dit zal op bestemmingsplanniveau verder moeten worden ingevuld.
landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden	<ul style="list-style-type: none"> Voor locatie I geldt dat, als onderdeel van het ruilverkavelingproces, de landbouwfunctie ter plaatse wordt beëindigd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, met inachtneming van een uitwerking van de plannen op een lager schaalniveau, de voorkeurslocaties passen binnen het provinciaal streekplanbeleid.