

**Bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp,  
partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat  
omgeving 82-84**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84

Plannaam: Bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20200010-GV01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Oktober 2021



**Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)**

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                                  |           |
|--------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PLANGEBIED                       | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN                | 6         |
| 1.4                | HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM                      | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>GEBIEDSBESCHRIJVING EN HUDIGE SITUATIE</b>    | <b>10</b> |
| 2.1                | GEBIEDSBESCHRIJVING                              | 10        |
| 2.2                | HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED                       | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1                | GEWENSTE ONTWIKKELING                            | 12        |
| 3.3                | VERKEER EN PARKEREN                              | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                              | <b>14</b> |
| 4.1                | RIJKSBELEID                                      | 14        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID                               | 15        |
| 4.3                | GEMEENTELIJK BELEID                              | 22        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>              | <b>26</b> |
| 5.1                | GELUID (WET GELUIDHINDER)                        | 26        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT                                   | 27        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT                                   | 28        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID                               | 29        |
| 5.5                | MILIEUZONERING                                   | 31        |
| 5.6                | ECOLOGIE                                         | 32        |
| 5.7                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE                    | 34        |
| 5.8                | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE                   | 35        |
| 5.9                | TRILLINGSHINDER                                  | 37        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>WATERASPECTEN</b>                             | <b>39</b> |
| 6.1                | INLEIDING                                        | 39        |
| 6.2                | VIGEREND BELEID                                  | 39        |
| 6.3                | WATERPARAGRAAF                                   | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING</b> | <b>42</b> |
| 7.1                | INLEIDING                                        | 42        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS                              | 42        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS                     | 43        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>               | <b>45</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>VOOROVERLEG, INSpraak &amp; ZIENSWIJZEN</b>   | <b>46</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG                                      | 46        |
| 9.2                | INSpraak                                         | 46        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN                                      | 46        |

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 47**

|           |                                                          |    |
|-----------|----------------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1 | AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI .....    | 48 |
| BIJLAGE 2 | BESCHIKKING HOGERE WAARDE .....                          | 49 |
| BIJLAGE 3 | BODEMONDERZOEK .....                                     | 50 |
| BIJLAGE 4 | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....                           | 51 |
| BIJLAGE 5 | STIKSTOFBEREKENING .....                                 | 52 |
| BIJLAGE 6 | ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN INVENTARISEREND ONDERZOEK ..... | 53 |
| BIJLAGE 7 | INVENTARISEREND VELDONDERZOEK - KARTERENDE FASE .....    | 54 |
| BIJLAGE 8 | TRILLINGSHINDERONDERZOEK .....                           | 55 |
| BIJLAGE 9 | WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE .....                     | 56 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Zwolsestraat 82-84 en de tussenliggende gronden. Initiatiefnemer is voornemens twee woningen op de gronden tussen de woonpercelen Zwolsestraat 82 en 84 te realiseren op basis van het beleidsdocument 'Erven in Beweging'. Hiervoor is ter compensatie circa 2.065 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt. Deze sloopmeters zijn in de sloopbank vastgelegd. Daarnaast bestaat de wens de bouwvlakken en woonbestemmingen van de woningen aan de Zwolsestraat 82 en 84 te vergroten, zodat ter plaatse ruimere bouw mogelijkheden ontstaan. Met name wat betreft de Zwolsestraat 82 is sprake van een kleine woning met weinig uitbreidingsmogelijkheden. Met het verruimen van de bouw mogelijkheden wordt meer aangesloten bij de bouw mogelijkheden van in de omgeving aanwezige woonpercelen en woonpercelen in het buitengebied.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont eveneens aan dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan Zwolsestraat 82-84 en de tussenliggende gronden in de kern Raalte. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Raalte, Drostenkamp, partiële herziening nr. 2, Zwolsestraat omgeving 82-84' bestaat uit de volgende stukken:

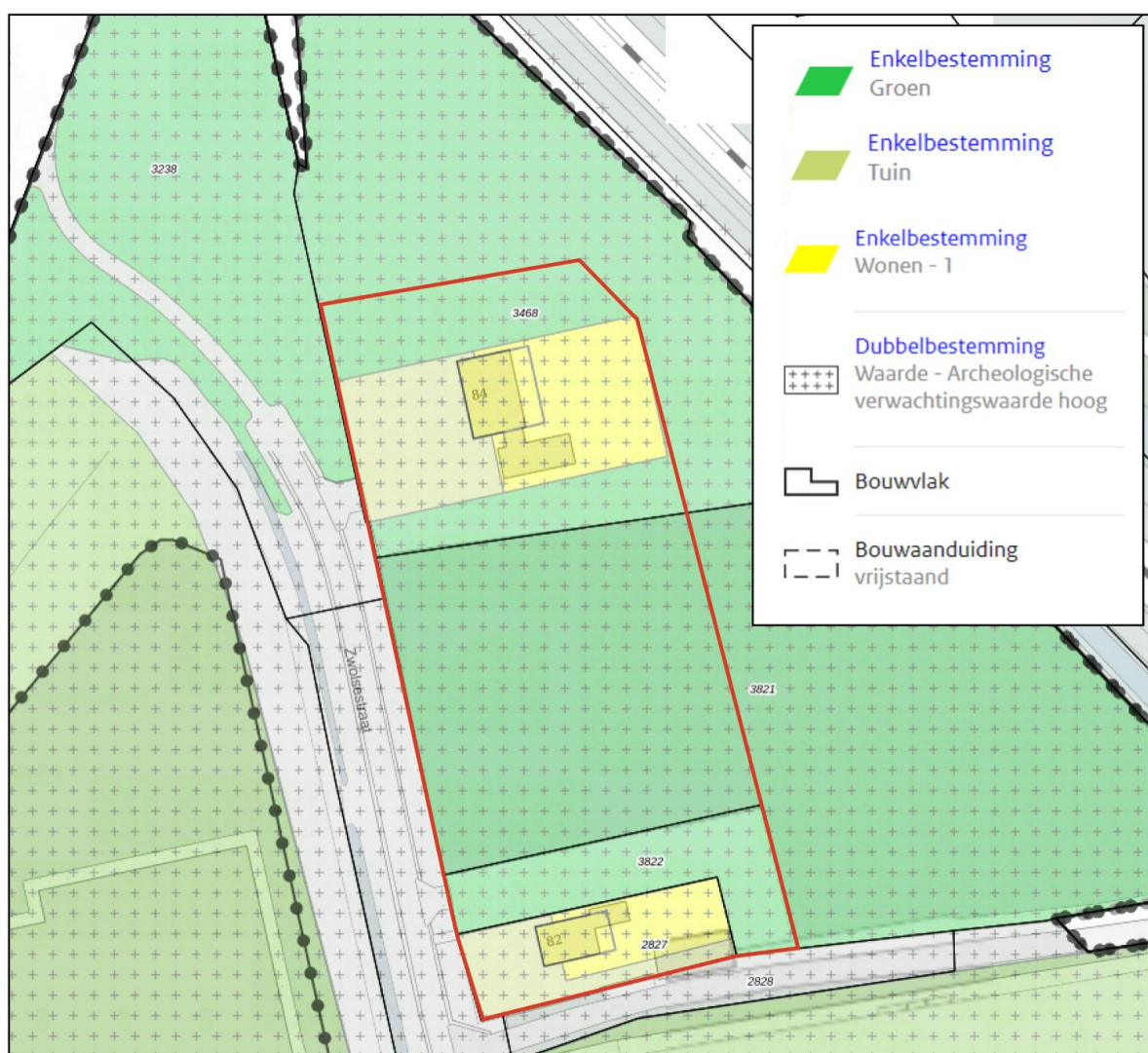
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177. BP20200010-GV01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidige planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Raalte, Drostenkamp”, dat op 20 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Raalte. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het plangebied (rode lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Raalte, Drostenkamp' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen - 1' met bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog'. Hierna wordt kort ingegaan op deze bestemmingen.

##### Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor (infiltratie)groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, warterlopen en waterpartijen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

##### Tuin

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, de daarbij behorende verhardingen, erven en terreinen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Ter plaatse mogen, met uitzondering van onder meer erkers, serres, luifels en balkons voor de voorgevel, geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

##### Wonen - 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en aan de bestemming ondergeschikte overige voorzieningen toegestaan.

Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen respectievelijk niet meer dan 4 en 10 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming 'Tuin', bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel. Bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

##### Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

#### 1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van twee compensatiewoningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast dienen de woonbestemmingen behorende bij de Zwolsestraat 82 en Zwolsestraat 84 te worden vergroot. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om het voornemen mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.



In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

## HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt binnen het gebied Drostenkamp. Het gebied Drostenkamp is een gebied dat met name aan de zuidkant een groen karakter heeft (uitloopgebied voor meerdere wijken in Raalte), waarin een aantal maatschappelijke voorzieningen en een kleine woonwijk zijn gelegen. Aan de noordzijde liggen de sportvelden, die het gebied een groen karakter geven.

### 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Zwolsestraat 82-84 en de tussenliggende gronden. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich grasland. Aan de oostzijde bevindt zich eveneens grasland en bevindt zich de spoorlijn Zwolle – Enschede. Aan de zuidzijde wordt het plangebied door de Sportlaan begrensd. Ten westen vormt de Zwolsestraat de grens.

Het plangebied zelf bestaat uit twee woonpercelen, één in het noorden (nummer 84) en één in het zuiden (nummer 82) van het plangebied. Tussen en aan de oostzijde van de beide woonpercelen bevindt zich grasland. De woonpercelen zijn beide bebouwd met een woning. Aan de Zwolsestraat 82 bevindt zich daarnaast nog een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Aan de Zwolsestraat 84 bevindt zich een aangebouwd bijbehorend bouwwerk. De woningen hebben elk een eigen ontsluiting op de Zwolsestraat.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 2.2 bevat twee straatbeelden. De bovenste foto betreft het straatbeeld ter plaatse van de Zwolsestraat 82. De onderste foto het straatbeeld ter plaatse van de Zwolsestraat 84.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie (Bron: Google Streetview)



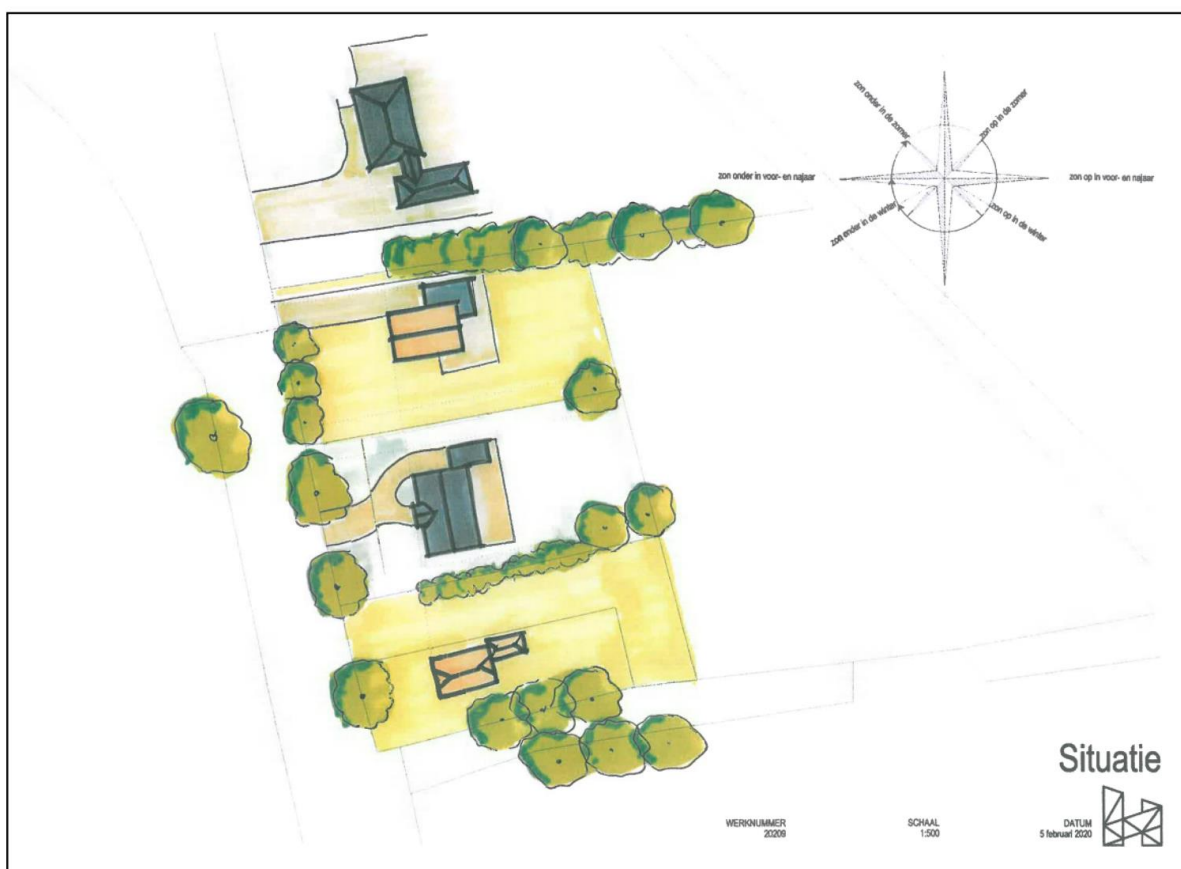
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van twee woningen op de onbebouwde gronden tussen de Zwolsestraat 82 en 84 op basis van het gemeentelijke beleidsdocument 'Erven in beweging'. Ter compensatie van de te realiseren woningen is 2.065 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt. Het gaat om circa 1.390 m<sup>2</sup> aan de Boetelerveldweg 5 te Mariënheem en circa 675 m<sup>2</sup> aan de Looweg 11 te Luttenberg. Daarnaast worden de bestaande bestemmings- en bouwvlakken van de woningen aan de Zwolsestraat 82 en 84 vergroot, zodat er voor deze woonpercelen flexibelere en ruimere bouwmogelijkheden ontstaan. Er zal hierbij meer aangesloten worden bij de bouwmogelijkheden zoals deze gelden voor woonpercelen in Drostenkamp.

In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)

#### 3.1.2 Nieuwe woonpercelen

De te realiseren woningen worden als vrijstaande woningen uitgevoerd. De woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 10 meter, zoals gebruikelijk in het geldende bestemmingsplan "Raalte, Drostenkamp". Daarbij wordt per woning voorzien in maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

De nieuwe woonpercelen worden landschappelijk ingepast, zoals uit afbeelding 3.1 blijkt. Zo wordt het plangebied onder andere voorzien van afschermende bomenrijen aan de noord- en zuidzijde.. Daarnaast worden enkele solitaire bomen aangeplant.

### 3.1.3 Uitbreiding bestaande woonpercelen

De bestaande woonpercelen worden uitgebreid. Het woonperceel Zwolsestraat 82 wordt in zowel richting het noorden als het oosten uitgebreid. Het woonperceel Zwolsestraat 84 wordt enkel richting het noorden uitgebreid. Daarnaast worden de bouwvlakken van deze woningen vergroot. Voor het overige blijven de regels van de Wonen – 1 bestemming zoals opgenomen in bestemmingsplan “Raalte, Drostenkamp” van toepassing.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota ‘Parkeernormen Raalte 2015’, en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren (december 2018)’ van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkecijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkecijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

### 3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggend bestemmingsplan worden twee extra woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de nota ‘Parkeernormen Raalte 2015’ geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

| Woningtype               | Locatie           | Parkeernorm                    |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Koop, vrijstaande woning | Rest bebouwde kom | 2,3 p.p. waarvan 0.3 bezoekers |

De extra parkeerbehoefte in het plangebied komt per woning uit op 2,3, naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen. De nieuwe erven zijn ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels.

### 3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er worden twee extra woningen toegestaan. Gezien de ondergeschiktheid wordt verwacht dat deze functies in het slechtste geval voorzien in een hele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is er sprake van een toename van 16,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande is van een onevenredig toename van de verkeersbewegingen geen sprake. De Zwolsestraat beschikt over voldoende capaciteit om de (zeer) beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot te kunnen afhandelen.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### **4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee extra woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid**

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

### **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

#### **4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel**

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



Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

#### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

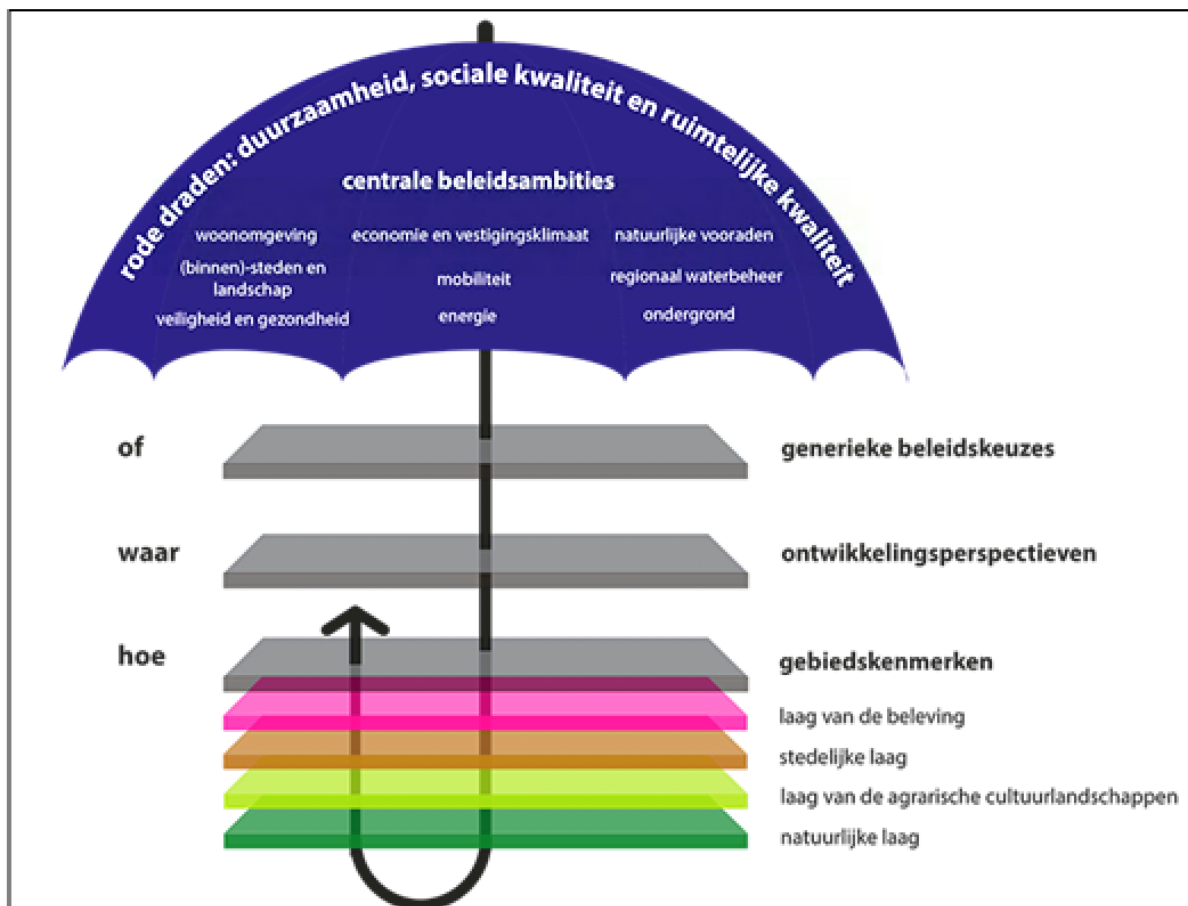
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskkenmerken nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat

ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

##### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)**

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de landschappelijke inpassing conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast geeft voorliggend bestemmingsplan uitvoering aan reeds verworven bouwrechten uit de sloopbank, voortkomend uit de sloop van ruim 2.000 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing uit het buitengebied. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

##### **Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen**

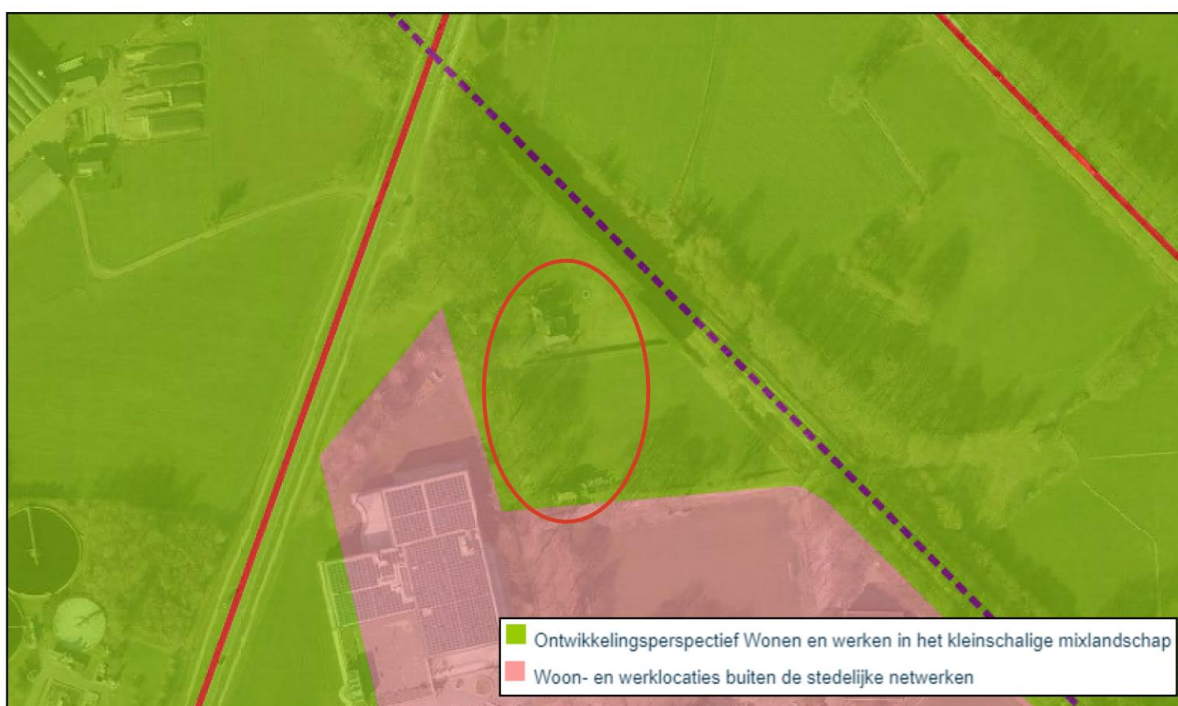
Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van twee compensatiewoningen in de kern Raalte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap', op de grens met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

#### ***“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”***

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de

energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'*

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven wordt ruimte geboden aan het realiseren van woonfuncties. In dit geval is sprake van het realiseren van twee woningen op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggende situatie is vanwege de ligging in het buitengebied de 'Stedelijke laag' niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

#### **1. De 'Natuurlijke laag'**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)



### *“Dekzandvlakte en ruggen”*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

### *Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"*

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is niet of nauwelijks meer aanwezig. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

## **2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'**

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

### *“Oude hoevenlandschap”*

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende



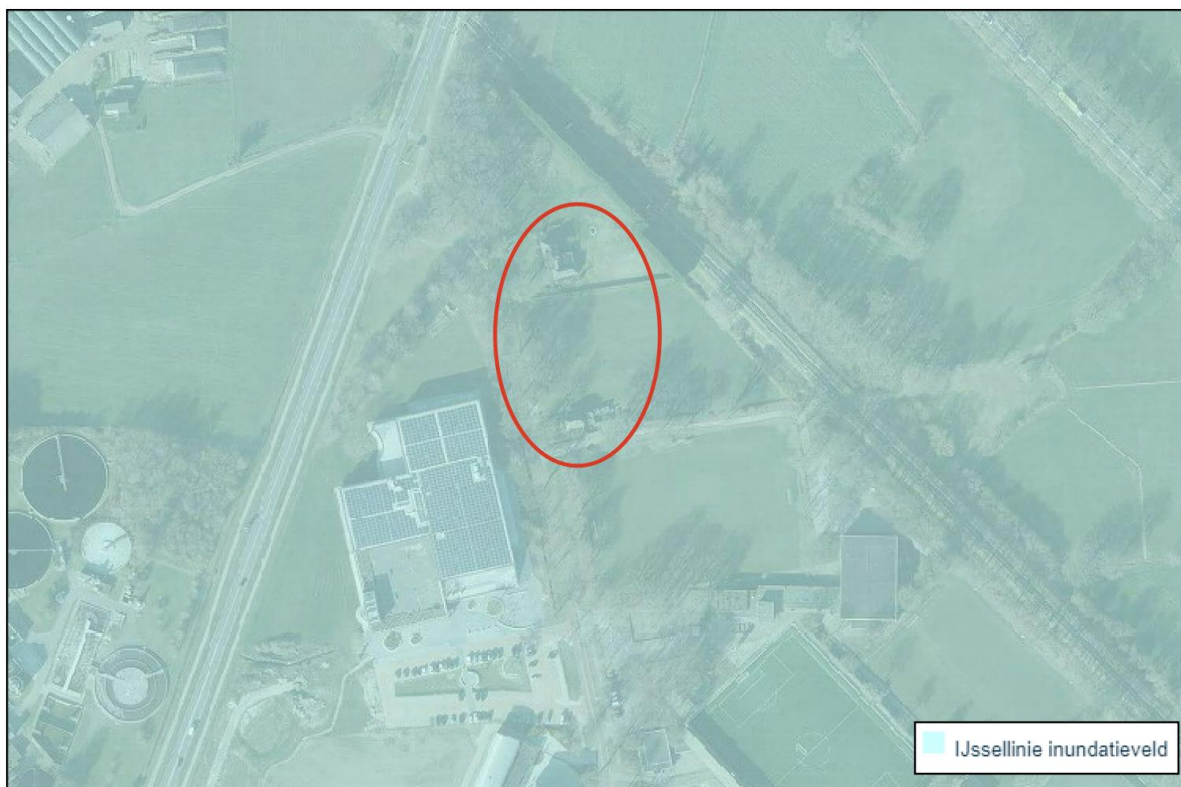
structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"*

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een erfinrichtingstekening opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op de perceelsgrenzen van de nieuwe woonpercelen. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. De 'Laag van de beleving'**

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het plangebied (rode lijn) ligt in het gebiedstype 'Ijssellinie inundatieveld'. Aan dit gebiedstype zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"*

Aangezien er geen uitgangspunten gelden ten aanzien van het Ijssellinie inundatieveld, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Laag van de beleving is.

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveau's. Hierna wordt ingegaan op de in voorliggend geval meest relevante beleidsstukken.

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

##### 4.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kerkopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

##### 4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

###### **Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven**

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen.

Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

###### **Ontwikkelingsrichtingen**

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Hiervoor zijn vijf ontwikkelrichtingen opgesteld.

1. Toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaat adaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;
2. Flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie;
3. Samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn;
4. Nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
5. Woningbouw voor een bovenlokale behoefte. Dorpen leefbaar houden door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

##### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de lokale behoefte aan woningen in de kern Raalte. De te realiseren woningen worden mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke woonbeleid en zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit dit beleid. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2. De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast zijn de woningen ook levensloopbestendig uit te voeren.

#### 4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging

##### 4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal

aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1000 m<sup>2</sup>;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup>;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

#### 4.3.2.2 Rood voor rood

Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850 m<sup>2</sup> worden gesloopt om voor de bouw van een woning in aanmerking te komen. Voorwaarde is dat alle landschapontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

De Rood voor Rood regeling is een instrument dat met name voor grotere bebouwingsoppervlakten een goed sloopmiddel blijft. Door de regeling op enkele punten aan te passen kan het instrument aan effectiviteit winnen en kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de behoefte (zowel qua plek als qua type). De belangrijkste aanpassingen:

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd komt te vervallen. De woning moet wel aansluitend op bestaande bebouwing c.q. op een bestaand erf worden gebouwd.
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk.
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm).
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. In combinatie met de mogelijkheid om meer bijgebouwen bij een woning te laten staan is het mogelijk meer dan 150m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te laten staan, mits per saldo voldoende kwaliteitswinst wordt behaald.

#### 4.3.2.3 Rood voor Rood woningen in het dorp

Vanuit het streven om zo min mogelijk in het buitengebied te bouwen is het wenselijk om rood voor rood woningen zo veel mogelijk in, of aansluitend aan, bebouwd gebied te bouwen. In de praktijk is dit bijna nooit haalbaar omdat de grondprijzen in gebieden die aangemerkt zijn voor woningbouw te hoog zijn om RvR financieel haalbaar te maken. Gronden die in de structuurvisie voor woningbouw zijn aangemerkt en die (vanwege de teruggelopen vraag naar woningen) zijn afgeboekt naar een agrarische waarde, zijn in theorie wel geschikt als alternatieve locatie voor een Rood voor Rood woning op een erf in het buitengebied. Het is ook denkbaar dat dit beter aansluit bij woonbehoeften (niet iedereen wil buitenaf wonen).

De gemeente onderzoekt of er belangstelling is om Rood voor Rood woningen in één van de dorpen terug te bouwen en of dit ook financieel haalbaar te maken is.

#### *4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee woningen ter compensatie van de inzet van reeds gesloopte meters die zijn gereserveerd in de sloopbank, op basis van de Beleidsnota Erven in beweging. De te realiseren woningen worden aan de rand van de kern Raalte gerealiseerd en voldoen daarmee aan de wens ook rood voor rood woningen in de dorpen mogelijk te maken. De woningen worden tussen twee bestaande woningen gerealiseerd en voldoen daarmee aan de eis om woningen aansluitend aan bestaande bebouwing te realiseren. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Beleidsnota Erven in beweging.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor beschreven beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en trillingshinder.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

De te realiseren compensatiewoningen worden aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. In voorliggend geval is er een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In paragraaf 5.1.2.2 en 5.1.2.3 wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Vanwege een wijziging van de Wet milieubeheer gelden sinds 1 juli 2012 de zogenoemde 'geluidproductieplafonds' voor hoofdspoorwegen en rijkswegen. Een geluidproductieplafond geeft de toegestane geluidproductie (geluidwaarde in Lden) vanwege een weg of spoorweg aan. Hiermee wordt een onbelemmerde groei van geluidshinder tegengegaan.

Op basis van deze geluidproductieplafonds zijn de breedtes van de geluidzones gedefinieerd (artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder). De geluidzones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

De zonebreedte op basis van de gpp's zijn:

| Hoogte gpp             | Breedte geluidzone |
|------------------------|--------------------|
| Gpp lager dan 56 dB    | 100 m              |
| Gpp tussen 56 en 61 dB | 200 m              |
| Gpp tussen 61 en 66 dB | 300 m              |
| Gpp tussen 66 en 71 dB | 600 m              |
| Gpp tussen 71 en 74 dB | 900 m              |
| Gpp hoger dan 74 dB    | 1200 m             |

Het plangebied ligt nabij referentiepunt 44301, waar een gpp van 54 dB geldt. De geluidszone ter plaatse bedraagt dan ook 100 meter. De te realiseren woningen liggen binnen deze geluidszone. Hiermee is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Op grond van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai hoogstens 55 dB bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect railverkeerslawaai.

#### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken    | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|----------------------|------------------|------------------------|
| 1 of 2 rijstroken    | 200 m            | 250 m                  |
| 3 of 4 rijstroken    | 350 m            | 400 m                  |
| 5 of meer rijstroken | 350 m            | 600 m                  |

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied ligt in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de N348. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de N348 bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen hoogstens 52 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de voorkeurswaarde te voldoen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Het nemen van gevelmaatregelen is het meest doelmatig. Gelijktijdig met het bestemmingsplan dient dan ook een hogere waarde van maximaal 52 dB te worden vastgesteld. Er is daarmee ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

#### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt met het vaststellen van een hogere waarde geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. De Beschikking hogere waarde is als bijlage 2 bijgevoegd.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Er is een verkennend bodemonderzoek, in combinatie met een 'asbest in de grond onderzoek' door Hunneman milieu-advies uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.



## 5.2.2 Onderzoeksresultaten

### 5.2.2.1 Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de fractie tussen de 0,5 mm en 20 mm is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetroffen. In de fractie kleiner dan 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

### 5.2.2.2 Vaste bodem en grondwater

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. Deze lichte verhoging overschrijdt de tussenwaarde echter niet.

## 5.2.3 Conclusie

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er vanuit milieuhygienisch oogpunt geen bezwaren tegen de nieuwbouw binnen het plangebied.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet ligt binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een

toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

### 5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de te realiseren woningen (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op circa 250 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de N35, een basisnetweg zonder plasbrandaandachtsgebied (groene lijn in afbeelding 5.1). Ter hoogte van het plangebied geldt een groepsrisicocontour van 47 meter. De te realiseren woningen liggen ruim buiten deze contour, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is.

### 5.4.4 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt nabij sportpark Tijenraan en op niet al te grote afstand van zowel de N348 als de spoorlijn Zwolle – Enschede. De omgeving van het plangebied kan dan ook worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                              | 0 m                                             |
| 2               | 30 m                                              | 10 m                                            |
| 3.1             | 50 m                                              | 30 m                                            |
| 3.2             | 100 m                                             | 50 m                                            |
| 4.1             | 200 m                                             | 100 m                                           |
| 4.2             | 300 m                                             | 200 m                                           |
| 5.1             | 500 m                                             | 300 m                                           |
| 5.2             | 700 m                                             | 500 m                                           |
| 5.3             | 1.000 m                                           | 700 m                                           |
| 6               | 1.500 m                                           | 1.000 m                                         |

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

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

Rondom het plangebied zijn twee milieubelastende functies aanwezig. Het betreft de sporthal/ het overdekte zwembad Nieuw-Tijenraan en sportpark Tijenraan. Voor de sporthal/ het overdekte zwembad geldt milieucategorie 3.1, waarbij op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' een grootste richtafstand van 30 meter geldt. De bouwvlakken van de te realiseren woningen liggen op minimaal 37 meter van de sporthal/ het overdekte zwembad. Er wordt daarmee aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Voor Sportpark Tijenraan geldt eveneens milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde compensatiewoning ligt op minimaal 35 meter van het sportpark en voldoet daarmee aan de richtafstand. Ten aanzien van de bestaande woning Zwolsestraat 82 wordt opgemerkt dat deze in de bestaande situatie op circa 12 meter van het sportpark ligt. De uitbreiding van de woonbestemming vindt plaats in afgaande richting van het sportpark. Deze woning komt hiermee niet dichterbij het sportpark te liggen in de gewenste situatie.

Gelet op het vorenstaande wordt verwacht dat er ter plaatse van de woningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

## 5.6.1 Gebiedsbescherming

### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Boetelerveld' ligt op een afstand van circa 4,4 kilometer. Aangezien negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied niet op voorhand zijn uit te sluiten wat betreft het aspect stikstofdepositie, is een stikstofberekening met behulp van de Aeries-calculator versie 2020 uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

#### Onderzoeksresultaten

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Boetelerveld' en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

### 5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt op circa 650 meter van het NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Alcedo Natuurprojecten heeft ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In bijlage 5 bij deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

### 5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen;
- ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.



### 5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In voorliggend geval is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd door Laagland Archeologie. De bijbehorende rapportage is als bijlage 6 bij voorliggende toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase is vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek - karterende fase. De bijbehorende rapportage is als bijlage 7 bijgevoegd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten van beide onderzoeken ingegaan.

#### 5.7.1.2 Onderzoeksresultaten

##### Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans dat het plangebied archeologische sporen bevat middelhoog (Neolithicum – Late Middeleeuwen) en hoog (Nieuwe Tijd). Zeker voor de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen is het archeologisch belang hoog. Het hoofdgebouw van de waarschijnlijk nieuwe tijdse boerderij 'In de Wal' bevond zich waarschijnlijk buiten het plangebied, op of rond de locatie van de bebouwing ter plaatse van huisnummer 84. In het noordelijke en ook het zuidelijke deel van het plangebied kunnen resten van bijgebouwen, samenhangend met dit erf worden verwacht. Resten van een erf uit de Nieuwe Tijd zijn op zich niet zeldzaam in dit deel van Nederland en het archeologisch belang is niet zeer hoog. Er zijn momenteel geen concrete plannen hier te bouwen. Zolang de geplande verstoring in het noordelijke deel van het plangebied beperkt blijft, wordt geen archeologische vervolgonderzoek geadviseerd. Indien echter grotere bodemverstoringen zijn voorzien, bijvoorbeeld sleuffunderingen dieper dan ca. 40 cm beneden maaiveld is archeologisch vervolgonderzoek aan de orde. In dat geval wordt geadviseerd ten behoeve van nieuwbouw de grond op te hogen, zodat geen of hooguit ondiepe ontgravingen onder het huidige maaiveld plaatsvinden.

Indien in het zuidelijke deel van het plangebied ontgravingen plaatsvinden wordt geadviseerd karterend booronderzoek uit voeren, gericht op het opsporen van vindplaatsen. Op basis van de prospectiekenmerken van een mogelijk aanwezige vindplaats wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren conform de leidraad Inventariserend veldonderzoek – Deel: karterend Booronderzoek. Vertaald naar het zuidelijke plangebied komt dat neer op circa 33-35 karterende boringen. Indien de geplande verstoringen beperkt blijven tot de twee woningen kan dit aantal beperkt blijven tot circa 10 boringen ter plaatse van de nieuwbouw. Ook hier geldt dat waarschijnlijk kan worden afgezien van vervolgonderzoek indien de woningen op opgehoogde grond worden gebouwd, waarbij de ophoging dusdanig is dat geen of nauwelijks verstoring van de onderliggende grond plaatsvindt.

##### Inventariserend veldonderzoek - karterende fase

Het karterend booronderzoek heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Aangenomen wordt daarom dat in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is. Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren. Dit advies is

overgenomen door de gemeente Raalte, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in en rondom het plangebied zelf geen rijks- of gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorische waarden. Van aantasting van monumentale en cultuurhistorische waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake.

## 5.7.3 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan de bestaande archeologische dubbelbestemming verwijderd worden. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit cultuurhistorie zijn er eveneens geen belemmeringen.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

## 5.8.2 Situatie plangebied

### 5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Boetelerveld' en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Om deze reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

### 5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts twee woningen binnen bestaande stedelijk gebied en een geringe uitbreiding van bouwmogelijkheden bij twee bestaande woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.9 Trillingshinder

### 5.9.1 Algemeen

Het plangebied ligt nabij de spoortlijn Zwolle – Enschede, waardoor trillingshinder als gevolg van de spoorlijn mogelijk relevant kan zijn.

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{max}$ ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{max}$ ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{per}$ .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat  $A3 < A1 < A2$ . Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte ( $V_{max}$ ) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte ( $V_{max}$ ) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte ( $V_{per}$ ) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

| Trillingsbron | Dag- en avondperiode |                  |                  | Nachtperiode     |                  |                  |
|---------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | A1 ( $V_{max}$ )     | A2 ( $V_{max}$ ) | A3 ( $V_{per}$ ) | A1 ( $V_{max}$ ) | A2 ( $V_{max}$ ) | A3 ( $V_{per}$ ) |
| Wonen         | 0,1                  | 0,4              | 0,05             | 0,1              | 0,2              | 0,05             |

### 5.9.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van het realiseren van twee woningen aan de Schoonhetenseweg 6-6a in Mariënheem is in juli 2020 een trillingshinderonderzoek uitgevoerd. De te realiseren woningen aan de Schoonhetenseweg liggen net als de te realiseren compensatiewoningen aan de Zwolsestraat 82-84 nabij de spoortlijn Zwolle – Enschede. De afstand van de te realiseren woningen aan de Zwolsestraat tot aan het spoor is groter dan de afstand tussen de woningen aan de Schoonhetenseweg 6-6a en de spoortlijn. Het in juli 2020 uitgevoerde trillingshinderonderzoek kan dan ook worden gebruikt om de aanvaardbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van trillingshinder te onderbouwen. Het trillingshinderonderzoek Schoonhetenseweg 6-6a is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

#### Onderzoeksresultaten

De gebouwfunctie van de te realiseren woningen betreft 'wonen'. Er moet daarom worden voldaan aan de streefwaarde van 0,1 mm/sec om aan de eisen van de SBR-B richtlijn. In de meetperiode is de  $V_{effMax}$  0,13 mm/sec. Hiermee wordt dus niet aan de A1 streefwaarde voldaan. Er moet daarom worden voldaan aan de A2 grenswaarde. Hier wordt aan voldaan. Daarnaast moet worden voldaan aan de A3 waarde. Deze bedraagt 0,02 mm/sec, waarmee aan de gestelde grenswaarde van 0,05 mm/sec wordt voldaan.

Al met al wordt dan ook voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-Richtlijn, waarmee er vanuit trillingshinder sprake is van een aanvaardbare situatie.

### **5.9.3 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

#### 6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

#### 6.2.4 Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

### 6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

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

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

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

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

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

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

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

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

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in



zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is als bijlage 8 bijgevoegd.

#### Huishoudelijk afvalwater

De compensatiewoningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden riool. De capaciteit van deze riolering is voldoende om het extra afvalwater van de twee compensatiewoningen te verwerken.

#### Hemelwater

Er is sprake van een toename van circa 800 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Hemelwater wordt binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd en naar het bestaande gescheiden rioolstelsel afgevoerd.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw mogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor een bepaalde bestemming is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

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

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

### **Tuin (Artikel 3)**

Deze bestemming is aan de naar de weg gekeerde zijde van het plangebied. Op gronden met deze bestemming bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 1 meter worden geplaatst, alsmede pergola's met een hoogte van 2,70 m en vlaggenmasten/ lichtmasten met een hoogte van 6 m. Er is voor aangrenzende woonfuncties een speciale regeling voor de bouw van carports en erkers ten dienste van de aangrenzende woonbestemming opgenomen. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

### **Wonen - 1 (Artikel 4)**

De gronden die bij het erf van de (te realiseren) woningen (gaan) behoren zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. Qua bouwregels is aangesloten op de bouwregels die op basis van het nu geldende bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen – 1' gelden. Wat betreft de gebruiksregels is volledig aangesloten bij de gebruiksregels voor de bestemming 'Wonen – 1' uit het vigerende bestemmingsplan.

Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen. In de regels is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken ten minste 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw gebouwd mogen worden. Doormiddel van een voorwaardelijke verplichting wordt voorzien in de juridische borging van het opgestelde erfinrichtingsplan.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

*Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's*

*Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals NNN en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.*

In het voorliggende geval is sprake van ontwikkeling op basis van de rood voor rood regeling. Gezien het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is akkoord met het voornemen.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 juni 2021 tot en met woensdag 4 augustus 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan doorgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van het karterende archeologische onderzoek is de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding verwijderd.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï**



**Bijlage 2      Beschikking hogere waarde**

**Bijlage 3      Bodemonderzoek**

**Bijlage 4      Quickscan Flora en Fauna**

**Bijlage 5      Stikstofberekening**

**Bijlage 6      Archeologisch bureau- en inventariserend onderzoek**

**Bijlage 7      Inventariserend veldonderzoek - karterende fase**

**Bijlage 8      Trillingshinderonderzoek**

**Bijlage 9      Waterparagraaf korte procedure**