
TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Heuvelweg 11 te Luttenberg

Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

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

Auteurs:

N. Middelkamp
I. klein Teeselink

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0177.BP20210015-VS01

Plannaam:

Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20

Status:

Vastgesteld

Datum:

Juli 2022

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	7
1.3.1	BUITENGEBOED RAALTE, 36E WIJZIGING, OMGEVING HEUVELWEG 11	7
1.3.2	BUITENGEBOED RAALTE GECONSOLIDEERD 2020	7
1.3.3	BUITENGEBOED RAALTE GECONSOLIDEERD 2020	8
1.3.4	'PARAPLUBESTEMMINGSPANNEN PARKEREN' GELDEND VOOR BEIDE PLANGEBIEDEN	9
1.3.5	STRIJDIGHEDEN	9
1.4	LEESWIJZER	9
2	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>11</u>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	11
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3	<u>BELEIDSKADERS</u>	<u>15</u>
3.1	RIJKSBELEID	15
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	15
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	16
3.1.3	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (BRO)	17
3.1.4	CONCLUSIE RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL (2017, ACTUALISATIE 2019/2020)	17
3.2.2	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	18
3.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	29
3.2.4	CONCLUSIE PROVINCIAAL BELEID	29
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	30
3.3.1	OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040	30
3.3.2	ERVEN IN BEWEGING	31
3.3.3	KADERNOTA DUURZAAM RAALTE 2050	32
3.3.4	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN SALLAND	32
3.3.5	CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID	34
3.4	CONCLUSIE	34
4	<u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN</u>	<u>35</u>



4.1	ALGEMEEN	35
4.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	35
4.2.1	ARCHEOLOGIE	35
4.2.2	CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN	37
4.3	FLORA EN FAUNA	37
4.4	BODEM	39
4.5	GELUID.....	40
4.6	WATER	42
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	44
4.8	LUCHTKWALITEIT	46
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	47
4.10	VERKEER & PARKEREN.....	48
4.11	MER-BEOORDELING.....	49
4.12	CONCLUSIE	50
<u>5</u>	<u>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>51</u>
5.1	ALGEMEEN	51
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
5.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
5.4	CONCLUSIE.....	51
<u>6</u>	<u>VOOROVERLEG</u>	<u>52</u>
6.1	HET RIJK	52
6.2	PROVINCIE OVERIJSSSEL	52
6.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSSELSE DELTA.....	53
6.4	INSPRAAK	53
6.5	ZIENSWIJZEN	53
<u>7</u>	<u>TOELICHTING OP DE REGELS.....</u>	<u>54</u>
7.1	INLEIDING	54
7.2	OPZET REGELS	54
7.2.1	INLEIDENDE REGELS.....	54
7.2.2	BESTEMMINGSREGELS	54
7.2.3	ALGEMENE REGELS.....	55
7.2.4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	55
7.3	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	55
<u>BIJLAGEN</u>	<u>.....</u>	<u>56</u>



BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN.....	56
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	56
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK	56
BIJLAGE 5 WATERTOETS HEUVELWEG 11 TE LUTTENBERG	56
BIJLAGE 6 WATERTOETS HEMMEKENS MARSWEG 20 TE NIEUW HEETEN	56
BIJLAGE 7 REACTIE WATERSCHAP PROCEDURE HEMMEKENS MARSWEG 20 EN HEUVELWEG 11	56



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg, gelegen ten zuiden van Luttenberg, bevinden zich momenteel een woning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In 2020 is een wijzigingsplan vastgesteld op basis van de 'Rood voor Rood regeling', waarbij 778 m² schuren worden gesloopt en een sloopvoucher is aangekocht (72 m²) en ter compensatie een woningbouwkaavel is geland.

Initiatiefnemer is voornemens een tweede woningbouwkaavel te ontwikkelen op basis van het gemeentelijk beleid 'Erven in beweging'. Daartoe wordt ruim 1.433 m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten. Er blijft één schuur van circa 427 m² behouden. Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplan herziening plaatsvinden. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20210015-VS01 en onderliggende toelichting. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan.

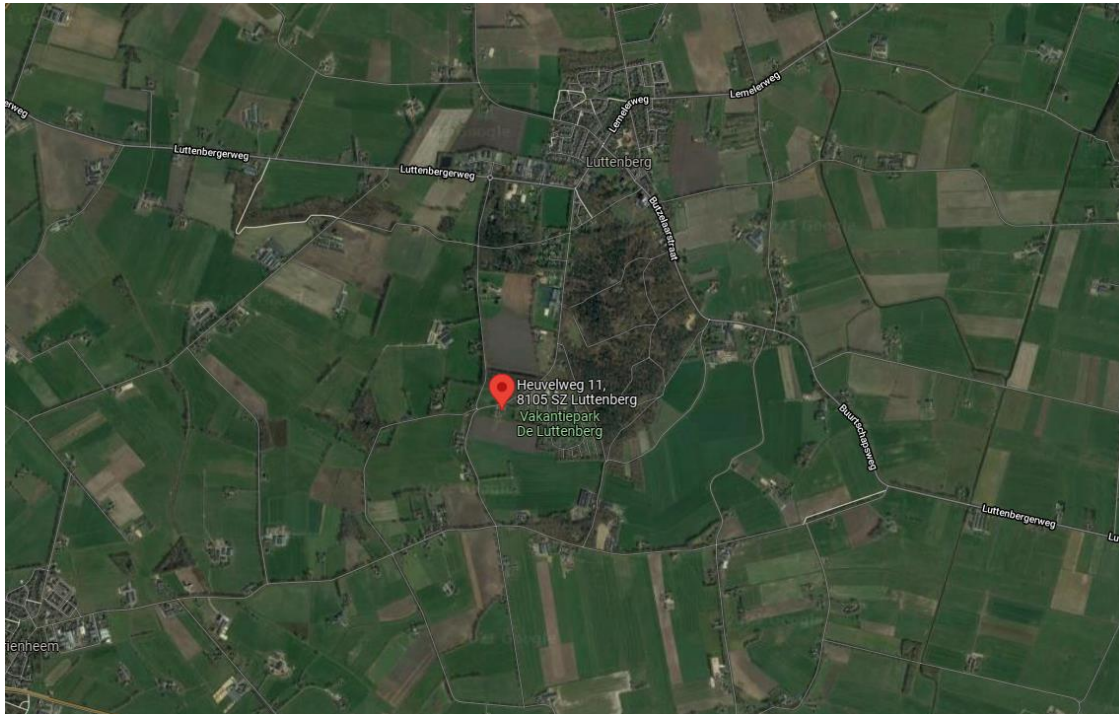
1.2 Ligging van het plangebied

Heuvelweg 11

Het plangebied aan de Heuvelweg 11 ligt circa 1 kilometer ten zuiden van het dorp Luttenberg, zie figuur 1. Het erf wordt grotendeels omsloten door agrarische gronden. De omgeving van het erf bestaat uit een mengeling van bedrijven en woningen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de kruising van de Heuvelweg, Knikkenweg en Bloemenbosweg, zie figuur 2.

Op circa 400 meter ten noorden van het erf ligt de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij en op circa 250 meter ligt een paardenhouderij. Ten westen van het erf ligt, op circa 150 meter afstand, het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Ten oosten van de planlocatie, op 10 meter afstand, het kleinschalige Vakantiepark de Luttenberg.





Figuur 1 Globale ligging plangebied Heuvelweg 11 in relatie tot Luttенberg (Bron: Google Maps)



Figuur 2 Het plangebied bij benadering (rood omlijnd) (Bron: Google Maps)



Hemmekens Marsweg 20

De locatie aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten, bestaat uit een bedrijfswoning met agrarische bijgebouwen. Deze locatie is gelegen ten oosten van Nieuw Heeten



Figuur 3 Globale ligging plangebied Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten (bron: Google Maps)



Figuur 4 plangebied bij benadering (bron: Google maps)



1.3 Geldende bestemmingsplannen

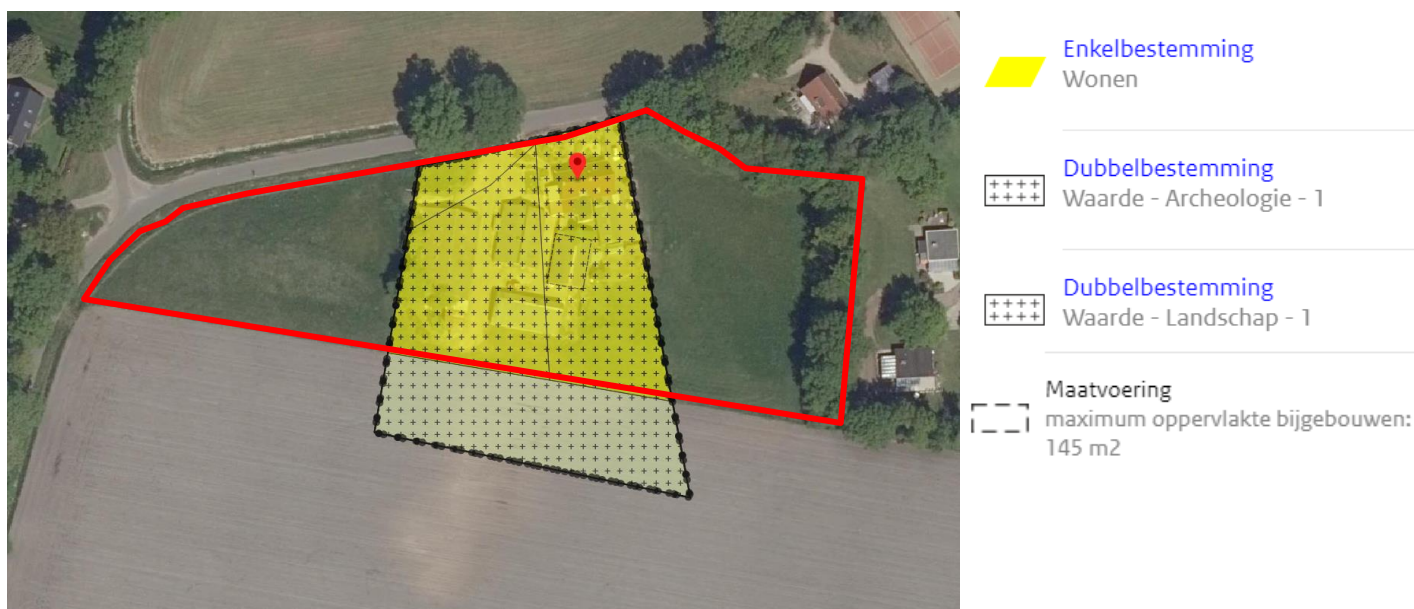
Heuvelweg 11

Op dit moment gelden voor het plangebied Heuvelweg 11 te Luttenberg de bestemmingsplannen: 'Buitengebied Raalte, 36^e wijziging, omgeving Heuvelweg 11' en 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020', zie figuren 5 en 6.

1.3.1 Buitengebied Raalte, 36^e wijziging, omgeving Heuvelweg 11

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte, 36^e wijziging, omgeving Heuvelweg 11' is op 23 juni 2020 vastgesteld. De gronden binnen het plangebied hebben meerdere bestemmingen. Het betreft de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarische met waarden - landschapswaarden', zie figuur 5. De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorziening, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Ook heeft het plangebied de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Landschap – 1'. De archeologische dubbelbestemming heeft het doel om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. (Bouw)activiteiten worden alleen toegelaten wanneer het een bouwwerk betreft met een oppervlak kleiner dan 2.500 m² en niet dieper wordt gegraven dan 50 centimeter. Indien hieraan niet wordt voldaan is onderzoek noodzakelijk.

De landschappelijk dubbelbestemming is voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen. Tot slot kent het plangebied de maatvoering 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 145 m²'



Figuur 5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, 36^e wijziging, omgeving Heuvelweg 11', met plangebied (rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' is op 2 juni 2021 vastgesteld. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming 'Agrarische met waarden - landschapswaarden', zie figuur 6. De voor 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ook



heeft het plangebied de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie - 1', 'Waarde – Archeologie - 2' en 'Waarde – Landschap – 1'. Tot slot kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De archeologische dubbelbestemming heeft het doel om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. (Bouw)activiteiten worden alleen toegelaten wanneer het een bouwwerk betreft met een oppervlak kleiner dan 2.500 m² en niet dieper wordt gegraven dan 50 centimeter (Waarde – Archeologie – 1) of het een bouwwerk betreft met een oppervlak kleiner dan 5.000 m² en niet dieper wordt gegraven dan 50 centimeter (Waarde – Archeologie – 2). Indien hieraan niet wordt voldaan is onderzoek noodzakelijk.

De landschappelijk dubbelbestemming is voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen. De gebiedsaanduiding die voor deze locatie is opgenomen, is een regeling met betrekking op agrarisch bouwvlakken en het vergroten daarvan.



Figuur 6 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020', met plangebied Heuvelweg 11 (rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hemmekens Marsweg 20

Op dit moment geldt voor het plangebied Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten het bestemmingsplan: 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'.

1.3.3 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' is op 2 juni 2020 vastgesteld en is vigerend in het plangebied. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. En er is op het hele gebied een bouwvlak aanwezig. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. De gebiedsaanduiding die voor deze locatie is opgenomen, is een regeling met betrekking op agrarisch bouwvlakken en het vergroten daarvan.





Figuur 7 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020', met plangebied Hemmekens Marsweg 20 (rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.4 'Paraplubestemmingsplan parkeren' geldend voor beide plangebieden

De gemeente Raalte heeft op 27 september 2018 de Paraplubestemmingsplan parkeren vastgesteld. Deze herziening bevat geen specifieke regeling ter plaatse van het plangebied, maar algemene regels ten aanzien van parkeren op de grond bij woningen, ten dienste van woningen.

1.3.5 Strijdigheden

De initiatiefnemer wenst een groot deel van de landschapontsierende bebouwing aan de Hemmekens Marsweg 20 te slopen, circa 1.433 m² van in totaal 1.860 m². Een schuur van 427 m² blijft behouden voor het bewerken van het land. Ter compensatie van 1.000 m² sloop landschapontsierende bebouwing alhier, landt de compensatiekavel aan de Heuvelweg 11.

Hemmekens Marsweg 20

Conform het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om agrarische gronden en de daarbij behorende agrarische gebouwen te gebruiken voor de functie wonen. Omdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de schuren worden gesloopt, sluit een agrarische bestemming niet meer aan bij deze locatie. Daarom wordt met dit bestemmingsplan het bouwvlak verkleind en de bestemming gewijzigd in een woonbestemming met de functieaanduiding voormalige bedrijfsbebouwing.

Heuvelweg 11

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied geen woning toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling, zie paragraaf 2.2, wordt op deze locatie een compensatiewoning mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijk beleid 'Erven in Beweging'. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Hoofdstuk 2 zoomt in op huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van de plangebieden en zijn de plannen beschreven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische



haalbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op vooroverleg met betrokken partijen en hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet.



Een groot deel van de agrarische bebouwing uit de jaren '80 en '90 aan de Heuvelweg wordt gesloopt. In ruil voor de sloop van deze landschapontsierende schuren, landde een compensatiekavel aan de Heuvelweg 11. Daartoe is op 23 juni 2020 het bestemmingsplan gewijzigd en een inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 9. De eerste compensatiewoning is gesitueerd op de plek van de voormalige schuur. Het erf was grotendeels verhard met klinkers. De overige gronden zijn weiland en onbebouwd.

Ontsluiting vindt plaats via de Heuvelweg naar Luttenberg. De Luttenbergweg ontsluit op de N348 Raalte – Ommen. Naar het zuiden is aansluiting op de N35 Zwolle – Almelo mogelijk. Richting oosten is aansluiting op de N347 Rijssen – Ommen.

Hemmekens Marsweg 20

Aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten bevindt zich momenteel een woning met voormalige agrarische gebouwen. Deze gebouwen hebben in totaal een oppervlakte van 1.864 m², daarvan wordt circa 1.433 m² gesloopt. Het erf is van de doorgaande weg af gelegen, in het land. Het erf is door enkele bomen en struiken omringd.



Ter compensatie zal een nieuwe woningbouwkavel landen aan de Heuvelweg, naast de bestaande woning en de reeds gerealiseerd compensatiekavel uit 2020. Er is een inrichtingsschets opgesteld voor de Heuvelweg 11, waarin het plan is weergegeven (zie figuur 11 en bijlage 1). Het plan is in lijn met het inrichtingsplan dat is opgesteld voor de eerder verkregen compensatiekavel (figuur 9) op de plek van de voormalige schuren. Die woning is gepositioneerd richting de Heuvelweg, waardoor de bestaande es en voortuin vrij blijven van bomen en bebouwing. Daardoor blijft er zicht op de bestaande woning en houden de bewoners van bestaande woning vrij uitzicht.

De extra compensatiekavel die landt aan de Heuvelweg 11 door de sloop van de landschapontsierende schuren aan de Hemmekens Marsweg 20, is gepland in de oksel van het perceel. Zo blijft het erf compact en de es behouden. De drie erven zijn verbonden door een groenstructuur waarbij onderscheid is in hoofdstructuur door grote bomen op landschapsniveau en kleinere bomen op erf niveau. Er worden lage hagen aangelegd om de erven, de fruitgaard (half hoogstam) en rij fruitbomen (pruimen) dienen als verbindend element tussen het bestaande erf en de nieuwe erven. De haagsoorten verschillen per erf. Het erf aan de westzijde een haag passend bij het landschap (veldesdoorn), de haag bij



het bestaande erf traditioneler (liguster) en het oostelijk erf een beukenhaag, passend bij de bossingel. De singel langs de camping wordt verstevigd door aanplant van bomensingel.

De houtwal aan de zuidzijde wordt hersteld tot de steile es. Deze houtwal blijft laag. De houtwal gaat over in een greppel, waarmee de erfgrens wordt aangegeven. Een bloemrijk kruidenrijk mengsel van de Cruydhoeck met vaste soorten zorgt voor een extensieve natuurlijke overgang. Dit mengsel komt terug bij de entree van het westelijke erf.

Er is onderscheid in materialisatie bestaande hoofdinrit en nieuwe inritten, waarbij het oostelijk gelegen erf gebruik maakt van de bestaande oprit. De nieuwe inritten bestaan uit een half verhard pad. Bij elk woonperceel is voldoende ruimte aanwezig om twee auto's te parkeren/stallen op eigen erf. De verharding op de erven bestaat uit gebakken klinkers. De entree aan de oostzijde is gemarkeerd met kruidenrijk bloemenmengsel, deze komt terug aan de zuidzijde als natuurlijke overgang naar het landschap

Het bijgebouw van de bestaande woning wordt gecamoufleerd middels een bossingel. En het hoofdgebouw van de westelijke woning is gemarkeerd met bestaande beukenboom. De bomenrij aan de Heuvelweg wordt hersteld met dit plan. Dit is in overeenstemming met de gewenste bomenstructuur beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP).



Figuur 11 Uitsnede toekomstige situatie plangebied, met bestaande te behouden woning, de eerder gelande compensatiekavel en de nieuwe compensatiekavel.



3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

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



cultuurhistorische waarde. Verfrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

Relatie met plan

In voorliggend geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Relatie met plan

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



3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het besluit ruimtelijke ordening is de Wet ruimtelijke ordening verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering, hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Relatie met plan

Aangezien onderliggende initiatief de realisatie van slechts 1 extra woning met bijgebouw mogelijk maakt waarvoor 1.433 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft geen toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017, actualisatie 2019/2020)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en 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;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking. In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden- ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief (op een voormalig agrarisch erf) voorziet in het toevoegen van een woning in de Groene omgeving. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid, rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse en de sloop van 1.433 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten, om zo een meerwaarde voor het landschap te creëren. Het inrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg is opgenomen in bijlage 1.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

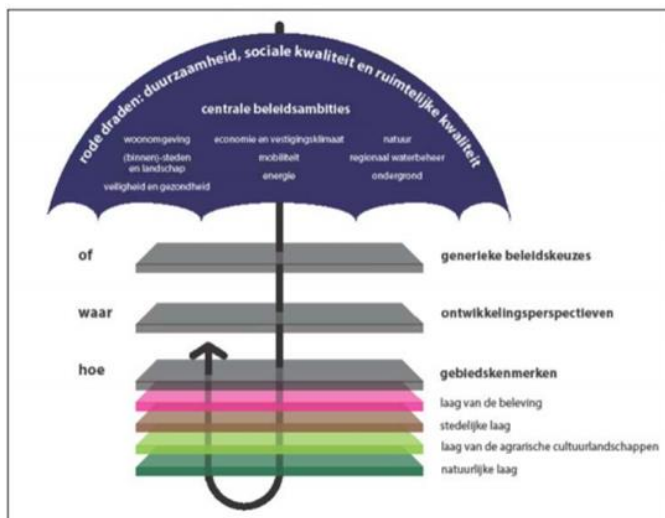
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie,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

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.





Figuur 12 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.



3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

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

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (Boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief Heuvelweg en Hemmekens Marsweg

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt, waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze van het realiseren van een extra woningbouwkavel en de veranderende bestemming naar wonen sluit aan op de behoefte van de volgende generatie en sluit aan op de woonbestemmingen en veelal vrijstaande woningen in de omgeving. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van



directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het realiseren van een bouwkaavel draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locatie omdat de agrarische activiteiten beëindigd zijn en de verouderde bebouwing aan de Hemmekens Marsweg anders leeg zou staan. Door dit plan blijven de locaties in gebruik en is het plan dus toekomstbestendig. Met de wijziging van bestemming naar 'wonen' wordt voorzien in de woonbehoefte van huidige en toekomstige generaties. Daarnaast wordt de nieuwe woning bijna energieneutraal gebouwd. Ook wordt de erfverharding grotendeels weggehaald wat klimaatbestendiger is en neemt in totaliteit de bebouwing af.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

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

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

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

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in behoud van de bestaande woning. Daarnaast wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt erfverharding verwijderd aan de Hemmekens Marsweg 20 en bijna energieneutraal nieuwgebouwd aan de Heuvelweg 11. Hierdoor vindt een grote kwaliteitsimpuls in erfontwikkeling plaats op beide locaties. Per saldo is er minder bebouwing en is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuren 13 en 14 zijn uitsneden van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Heuvelweg 11 en de slooplocatie aan de Hemmekens Marsweg 20, zijn op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Ontwikkelperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

In dit perspectief is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming wordt verstaan: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Heuvelweg 11



Figuur 13 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Heuvelweg 11 'Ontwikkelperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Toets aan initiatief

Het realiseren van een bouwkaavel aansluitend op een bestaand erf, past binnen de ambities van dit ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling vormt bovendien geen hinder voor omliggende agrarische bedrijven.

Hemmekens Marsweg 20



Figuur 14 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Hemmekens Marsweg 20 'ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De functiewijziging van het erf past door haar aansluiting bij bestaande bebouwing binnen dit ontwikkelingsperspectief en vormt geen hinder voor omliggende agrarische bedrijven.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

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

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



Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en niet is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Heuvelweg 11

Het plangebied aan de Heuvelweg 11 is gelegen in de natuurlijke laag 'Stuwwallen'. De Stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. De uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag tot het plangebied zijn: verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling beleefbaarder te worden gemaakt. Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



Figuur 15 Heuvelweg natuurlijke laag – stuwwallen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied aan de Heuvelweg 11 zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Op basis van een landschapsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. Ook



wordt de openheid en overgang naar de omliggende gronden benadrukt door het behoud van de weides op het erf, de aanleg van haag en greppel als erfafscheiding. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

Hemmekens Marsweg

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



Figuur 16 Hemmekens Marsweg Natuurlijke laag – dekzandvlakte en ruggen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied op slooplocatie zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal een positieve invloed hebben op het watersysteem aangezien de oppervlakte bebouwing afneemt en het bouwvlak verkleind. De grond ter plekke van de te slopen schuren worden aangevuld met een teeltlaag. Van natuurlijk hoogteverschil is door eerdere bebouwing al geen sprake meer.

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Heuvelweg 11

Het plangebied Heuvelweg 11 te Luttenberg valt binnen het gebiedskenmerken 'Donkerte', zie figuur 17. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 17 Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied Heuvelweg 'Donkerte' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hemmekens Marsweg 20

Het plangebied Hemmekens Marsweg 20 valt ook binnen het gebiedskenmerken 'Donkerte', zie figuur 18. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.





Figuur 18 Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied Hemmekens Marsweg 'Donkerte' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Heuvelweg 11

Het plangebied aan de Heuvelweg 11 valt in deze laag onder het 'Oude Hoevenlandschap', zie figuur 19. Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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



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

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

Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt op een bestaand erf ruimte gegeven aan wonen voor huidige en toekomstige generaties. Daarbij is rekening gehouden met versterking van kenmerkende structuren van het landschap: behoud open es in de omgeving plangebied, de erf-en landschapsbeplantingen en versterking van de bomenstructuur (zie inrichtingsplan, bijlage 1). De ontwikkeling aan de Heuvelweg sluiten dan ook aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' in het Oude Hoevenlandschap.



Figuur 19 Heuvelweg laag van agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Hemmekens Marsweg 20

Het erf aan de Hemmekens Marsweg 20 valt onder het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' in de laag van het agrarisch cultuurlandschap, zie figuur 20. Dit betekent dat het landschap bestaat uit heidegebieden en nattere delen van het landschap die zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen het beeld in dit type agrarisch cultuurlandschap. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuur.



Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Transformatie van landbouwwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken) is een ontwikkeling in dit gebied. In het plangebied wordt ruim 1.433 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt en het bouwvlak verkleind. De ontwikkeling aan de Hemmekens Marsweg sluiten dan ook aan bij de gebiedskenmerken van de 'Jonge heide – en broekontginningslandschap'.



Figuur 20 Hemmekens Marsweg laag van agrarisch cultuurlandschap – Jonge heide- en broekontginningslandschap (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.3 Omgevingsverordening

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

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 november 2020. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar die soms op gespannen voet met elkaar staan. Daarnaast spelen er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. Het is daarom nodig om richting te geven. In de Omgevingsvisie worden gezamenlijk spelregels vastgelegd en wordt richting gegeven aan de opgaven die er liggen.

Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. In de gemeente Raalte spelen drie structurele ontwikkelingen waar de energie en aandacht op wordt gericht:

1. Hoe worden vorm en invulling gegeven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?
2. Hoe worden bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk gehouden?
3. Hoe worden optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte gecreëerd?

In voorliggend geval is met name ontwikkeling 1 ten aanzien van het buitengebied van belang.

Het buitengebied – kernopgave 1

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

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



Toets aan initiatief

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke Omgevingsvisie. Het initiatief maakt extra bebouwing in het buitengebied mogelijk op basis sloop van landschapsontsierende bebouwing ('Rood voor Rood' regeling). Dit is passend onder ontwikkelingspunt 4 een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Het inrichtingsplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, passend onder punt 1. Het initiatief vormt daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

3.3.2 Erven in beweging

De gemeente Raalte heeft, in navolging van provinciaal beleid, in 2006 (en geactualiseerd in 2018) Rood voor Rood beleid vastgesteld. De Rood voor Roodregeling voorziet in het slopen van landschap ontsierende bebouwingen en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing.

In 2018 heeft een actualisatie van het beleid plaatsgevonden. Als uitbreiding op de bestaande regeling is de beleidsnota 'Erven in beweging' opgesteld. 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 hier 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. Daarbinnen is de 'Schoor voor Schoor-regeling' opgenomen en is een 'sloopbank' opgericht. Uitgangspunt van de regeling blijft dat een initiatief bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Verruiming max. oppervlakte bijgebouwen bij woning

Een woning in het buitengebied mag nu op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 150 m² aan bijgebouwen hebben. De bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied is door de gemeente verruimd van 100 m² naar 150 m² vergunningvrij. Deze bouwvolumes kunnen in de meeste situaties goed in het landschap ingepast worden, zodat middels een groene inrichting kwaliteitswinst wordt bereikt, zoals in dit plan.

Toets aan initiatief

Het initiatief maakt extra bebouwing in het buitengebied mogelijk op basis van de 'Rood voor Rood' regeling. Voor de Rood voor Rood regeling moet minimaal 1.000 m² schuren gesloopt worden. Aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten wordt ruim 1.433 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De compensatiewoning met bijgebouw van maximaal 150 m² landt op het erf aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg. Het onderliggende initiatief past dus binnen de 'Erven in Beweging' regeling. Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld voor het plangebied aan de Heuvelweg 11, opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Hiermee wordt aangetoond dat met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing en dat de nieuwe woning met bijgebouw aansluit op het bestaande erf. Aan de Hemmekens Marsweg blijft een bestaande schuur behouden als bijgebouw om te voorzien in beheer omliggende gronden.



3.3.3 Kadernota Duurzaam Raalte 2050

De gemeente Raalte heeft de Kadernota Duurzaam Raalte 2050 vastgesteld. Daarin wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheidsaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in onderliggend plan wordt hier, ondanks de beperkte omvang van het plan, rekening mee gehouden.

Toets aan initiatief

Onderliggend plan voorziet in een ruimtelijke/landschappelijke inpassing die is afgestemd op de omgeving door het gebruik van streekeigen beplanting. Ook biedt het plangebied mogelijkheden om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren en neemt per saldo het oppervlakte bebouwing en verharding af. Voor alle nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Op basis van voorgaande geeft het plan invulling aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Salland

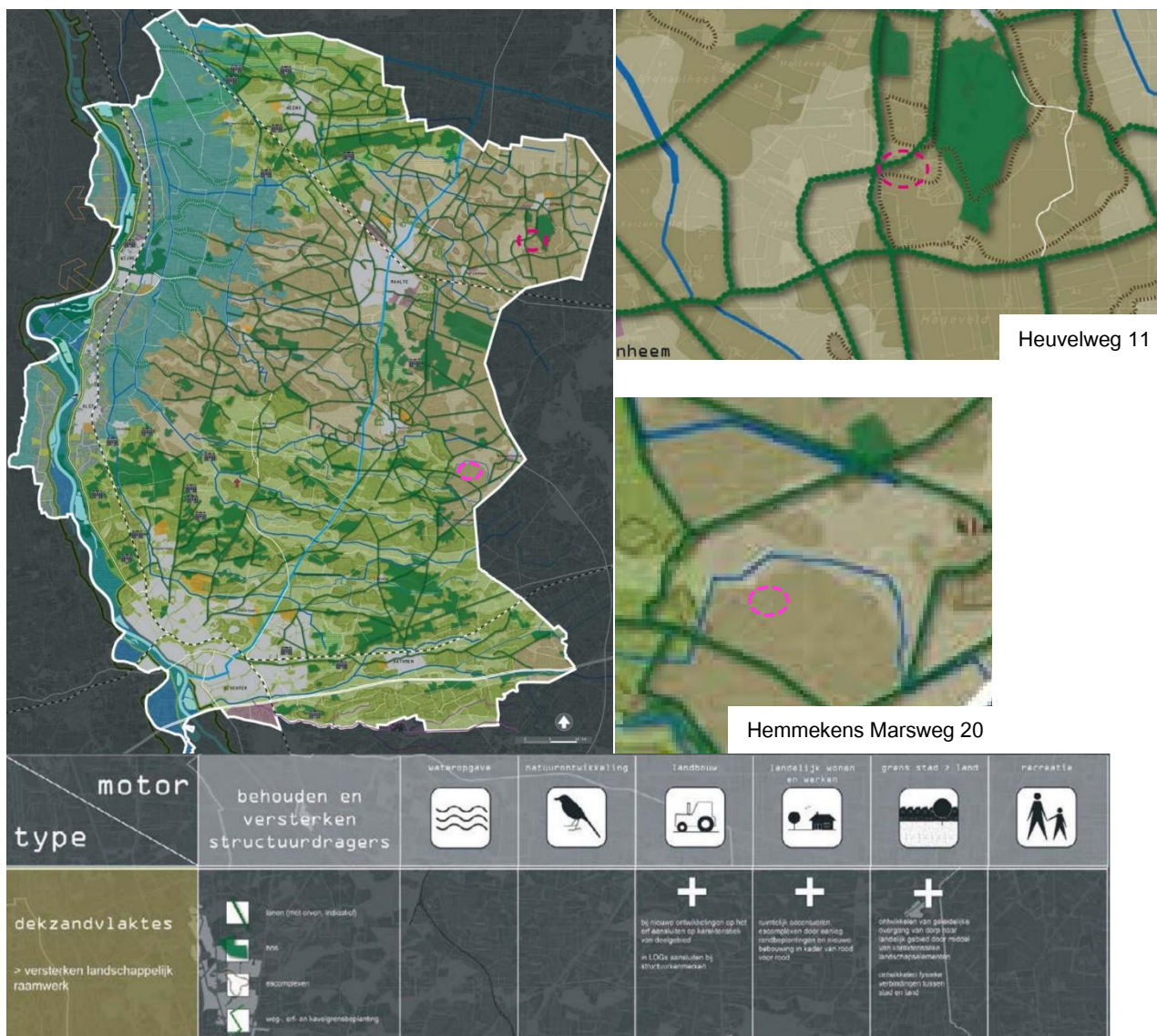
De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

- inventarisatie en analyse;
- de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- thematische uitwerkingen;
- het uitvoeringsprogramma.

Zowel het de planlocatie aan de Heuvelweg 11 als de slooplocatie aan de Hemmekens Marsweg 20 vallen in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Raalte onder het gebied dat getypeerd is als dekzandvlakte. Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

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





Figuur 21 Landschapsontwikkelingsplan Salland met in roze cirkel aangegeven plangebieden Heuvelweg 11 en Hemmekens Marsweg 20 (Bron: LOP Salland)

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke karakteristieken voor het gebiedstype 'dekzandvlaktes'.

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie



- Open/gesloten
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar
- Landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

Incidenteel komen kampen en essen voor in deelgebied dekzandvlaktes:

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

Toets aan initiatief

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de Heuvelweg 11. Zie hiertoe paragraaf 2.2 en bijgevoegd inrichtingsplan (bijlage 1). Nieuwe bebouwing in het kader van Rood voor Rood wordt in dit gebied beschouwd als motor voor landelijk wonen en werken.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in het buitengebied van belang. Aan het realiseren van bebouwing in het buitengebied zijn (beleidsmatige) voorwaarden van toepassing die voornamelijk voorzien in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn. Dit is alleen nodig bij de locatie aan de Heuvelweg te Luttenberg omdat er hier een verandering van functie komt, aan de Hemmekens Marsweg is dit niet nodig omdat hier alleen maar schuren gesloopt worden.

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk orderingsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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

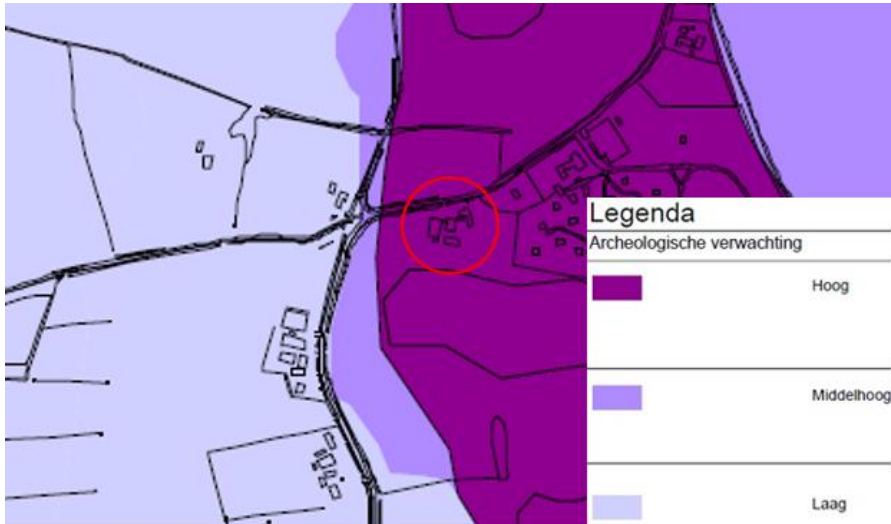
Daarnaast kent de gemeente Raalte 12 terreinen van hoge tot zeer hoge waarde, die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het beleid is gericht op behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is, dan geldt altijd een onderzoekspllicht en overleg met de regionaal archeoloog.

Analyse

Heuvelweg 11

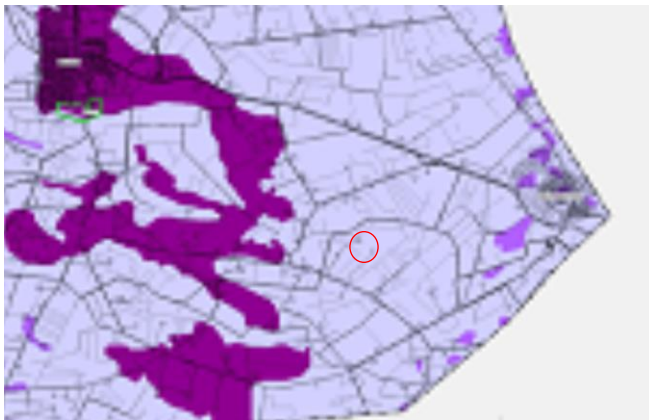
Uit het kaartbeeld blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij plangebieden groter dan 2500 m² in het landelijk gebied en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen geen bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld mogen plaatsvinden. Dit plan betreft echter een oppervlakte van bouwwerken, woning met bijgebouw, kleiner dan 2500 m², waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.





Figuur 22 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte, plangebied is omcirkeld. (Bron: archeologische verwachtingskaart Raalte)

Hemmekens Marsweg



Figuur 23 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte, plangebied is omcirkeld. (Bron: archeologische verwachtingskaart Raalte)

Uit het kaartbeeld blijkt dat het plangebied aan de Hemmekens Marsweg is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op deze locatie worden slechts gebouwen gesloopt. De gronden zijn hier reeds geroerd en archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.



4.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in de plangebieden aan de Heuvelweg 11 of Hemmekens Marsweg 20 geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

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

4.3 Flora en fauna

Beleidskader

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

Analyse

Heuvelweg 11

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 9 November 2021 en als bijlage 2 opgenomen.

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

Het plangebied is op 2 november 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.



Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

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

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

Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën bezetten een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in de houtsingel. Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen rust- en voortplantingsplaats van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën beschadigd en vernield en er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels.

Hemmekens Marsweg 20

Het plangebied vormt een deel van een agrarisch perceel en een erf dat bestaat uit schuren, verharding en beplanting en wordt omgeven door landelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Afhankelijk van de periode in het jaar, waarin de voorgenomen sloopactiviteiten uitgevoerd worden, kunnen beschermde dieren gedood worden en vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren verstoord, beschadigd en vernield worden. Voor het doden van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie en het beschadigen/vernieten van een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling; deze vrijstelling geldt niet voor het doden van een vogel of het verstoren, beschadigen of vernieten van een bezet vogelnest. Mits er geen bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield wordt, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. De voorgenomen activiteiten hebben



geen negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

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

4.4 Bodem

Beleidskader

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

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

Analyse

Heuvelweg

Kruse Groep BV heeft in oktober 2021 in opdracht van BiedtRuimte een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3) aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg. De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en onverhard (weiland). De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van een woning.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

In totaal zijn er in totaal 8 boringen verricht, waarvan 1 diepe boring is afgewerkt met een peilbuis (PB 1). Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 1.50 m-mv.

Analyseresultaten

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is (zeer) licht verontreinigd met barium, kwik en zink;



Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het verkennend bodemonderzoek (bijlage 3). In de boven- en ondergrond (BG en OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Hemmekens Marsweg 20

Aan de Hemmekens Marsweg 20 wordt circa 1.433 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Na sloop van de gebouwen, zal de grond ter plekke worden aangevuld tot maaiveld met een teeltlaag van minimaal 40 cm.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen aan de Heuvelweg 11, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.5 Geluid

Beleidskader

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

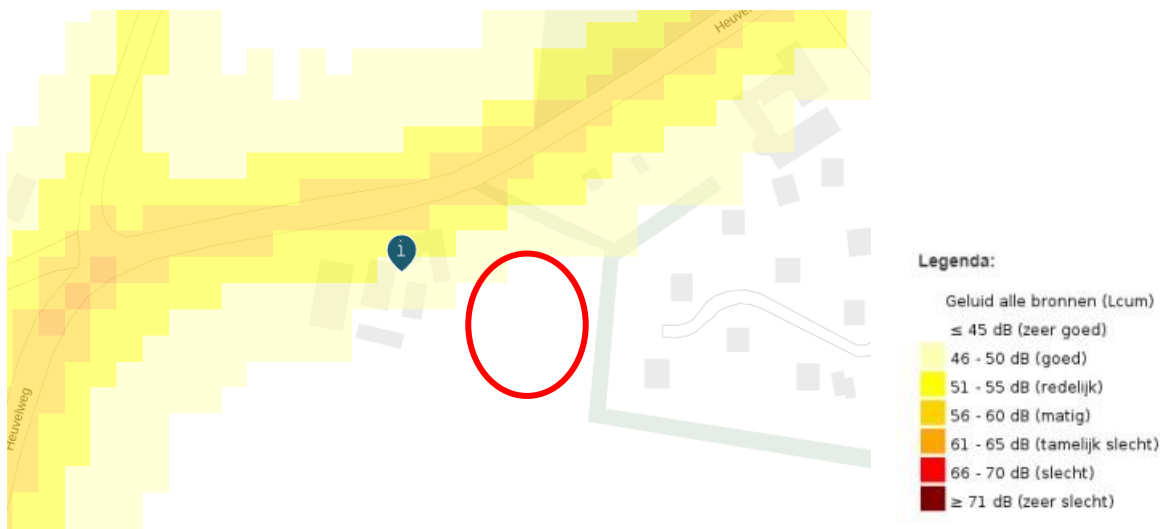
Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch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

Analyse

Heuvelweg 11

In de nabijheid van de Heuvelweg liggen geen geluidsbronnen afkomstig van industrie of railverkeer. Het erf ligt aan de Heuvelweg, waardoor het aspect wegverkeerslawai een rol speelt in dit plan. Om te beoordelen of het aspect wegverkeerslawai invloed heeft op het plan is de atlas van de leefomgeving geraadpleegd. In afbeelding 24 zijn de geluidscontouren van de Heuvelweg inzichtelijk gemaakt. De planlocatie van de nieuw toe te voegen compensatiewoning (zie rode cirkel figuur 24) valt wat betreft geluidsniveau in de zone ≤ 45 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de te ontwikkelen woning is dus minder dan 48 dB.





Figuur 24 geluidsniveau op het plangebied Heuvelweg 11

Voor het onderliggende initiatief bevindt zich in de omgeving van het plangebied vakantiepark De Luttenberg. Omdat deze recreatieve verblijfsfunctie is gelegen binnen de richtsafstandscouturen voor geluid, is nader onderzoek verricht.

In het kader van de ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat er ter plaatse van de nieuwe woonbestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de naastgelegen recreatiebestemming daarbij niet in haar functioneren wordt beperkt. De recreatiebestemming bestaat uit het vakantiepark De Luttenberg en een 30-tal recreatiewoningen met een eigen VVE. In het akoestisch onderzoek is dit als één inrichting beschouwd.

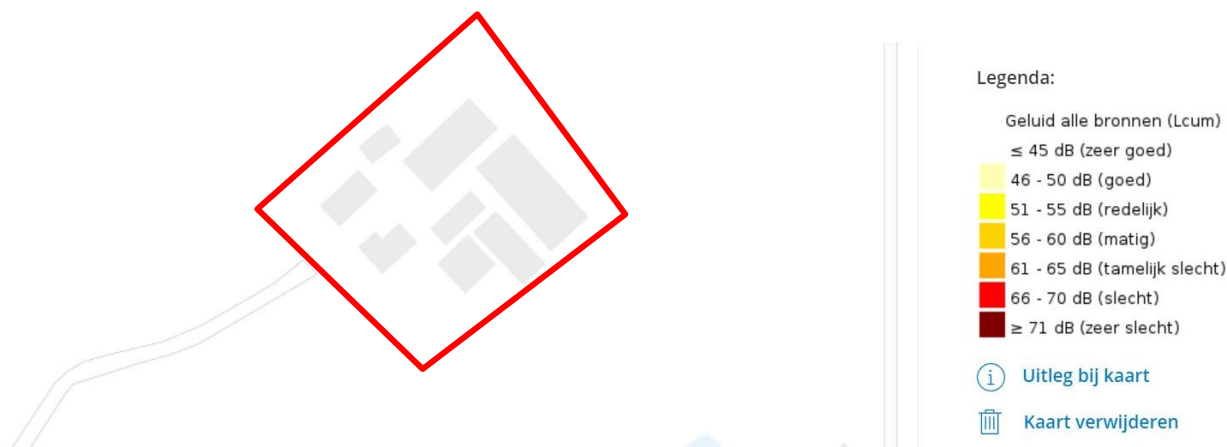
Uit de rapportage blijkt dat zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T), de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) als de verkeersaantrekkende werking (L_{Aeq}) voldoen aan de richtwaarden conform stap 2 van de VNG-publicatie. Hierdoor is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn ruimer dan de VNG-norm (stap 2) en aan deze grenswaarden wordt dan ook automatisch voldaan. Hierdoor zal de recreatieve bestemming dan ook niet worden beperkt. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het bevoegd gezag verzocht medewerking te verlenen aan de voorgenomen herbestemming.

Hemmekens Marsweg 20

In de nabijheid van de Hemmekens Marsweg 20 liggen geen geluidsbronnen afkomstig van industrie of railverkeer. Het erf ligt op 400 meter van de Hemmekens Marsweg aan een eigen oprit, waardoor het aspect wegverkeerslawaai geen rol speelt in dit plan. In afbeelding 25 zijn de geluidscontouren inzichtelijk gemaakt. De planlocatie valt wat betreft geluidsniveau in de zone ≤ 45 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de woning is dus minder dan 48 dB. Voor het onderliggende initiatief zijn geen geluidsbronnen in de omgeving die om nader onderzoek vragen.





Figuur 25 Geluidsniveau op het plangebied Hemmekens Marsweg 20

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar op beide planlocaties.

4.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

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

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

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

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

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

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoonhouden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het



zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en ook het zuiveringsrendement worden verhoogd.

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

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

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

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

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft voor beide locaties een digitale watertoets plaatsgevonden op 6 december 2021 (zie bijlage 5 voor Heuvelweg 11 en bijlage 6 voor Hemmekens Marsweg 20). De bestemmingen en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen de plangebieden is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Het waterschap gaat daarom akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf korte procedure, zoals beschreven in bijlagen 5, 6 en 7 van deze toelichting.



Onderdeel van de uitgangspunten is het voorkeursbeleid hemelwater. Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In het plan wordt hemelwater, ook schoon hemelwater van dakoppervlakten, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. De standaard waterparagraaf van het waterschap (bijlagen 5, 6 en 7) wordt nageleefd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. 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. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.'



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand 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

Figuur 26 Milieu categorieën en richtafstanden tot rustig buitengebied en gemengd gebied

Analyse

Heuvelweg 11

De Heuvelweg is een weg die loopt richting het dorp Luttenberg, op 500 meter afstand van planlocatie. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich woningen, agrarische bedrijven en een vakantiepark met horecafaciliteiten (snackbar en brasserie), winkeltje, sportfaciliteiten (tennisbaan, zwembaden, pannakooi) en speeltuinen. Daarom is op deze planlocatie uitgegaan van 'gemengd gebied'.

Het nieuwe bouwvlak bevindt zich op ruim 10 meter van de kavelgrens Vakantiepark Luttenberg. Het vakantiepark kent de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1'. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de grootste richtafstand 30 meter wat betreft geluid voor vakantiecentra in gemengd gebied. In paragraaf 4.5 is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de naastgelegen recreatiebestemming daarbij niet in haar functioneren wordt beperkt. Voor de aspecten geur en stof voldoet het plangebied aan de richtafstanden van respectievelijk 10 en 0 meter.

Op circa 245 meter bevindt zich een paardenhouderij, voor een paardenfokkerij geldt een grootste richtafstand van 50 meter in geur. Op een afstand van circa 390 meter bevindt zich de meest dichtstbijzijnde intensieve veehouderij. Voor intensieve bedrijven geldt een grootste richtafstand van 200 meter in geur. Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat aan de Heuvelweg 11 geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hemmekens Marsweg 20

Er wordt binnen het plangebied Hemmekens Marsweg 20 een milieugevoelige functie (een woning) gerealiseerd. Onderliggend plan ligt niet binnen de richtafstanden of wettelijke afstanden betreffende milieubelasting en geur. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van meer dan 300 meter (manege Koldewee), dit valt buiten de grootste richtafstand van 50 meter. Het agrarische bouwvlak aan de Koldeweesweg 15 is op ruim 310 meter gelegen en valt ook buiten de grootste richtafstand van 100 meter.

Op basis van bovenstaande afstanden voldoet dit plan betreffende het aspect milieubelasting en geur aan een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd ontstaan met de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' aan de Hemmekens Marsweg 20 geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

Conclusie



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

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;



- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het realiseren van een woning met bijgebouw valt binnen de regeling NIBM. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Dit betekent dat dit initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een goed woon-en leefklimaat blijft gehandhaafd voor zowel de planlocatie aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg als de slooplocatie aan de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten.

Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

Heuvelweg 11



Figuur 27 Uitsnede risicokaart op planlocatie Heuvelweg 11 (bron: risicokaart.nl)

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. Om uitspraken te kunnen doen over de externe veiligheid is de Risicokaart geraadpleegd, het plangebied en de directe omgeving is in figuur 27 weergegeven. Op een afstand van ruim 450 meter bevinden zich gasleidingen. Het vakantiepark De Luttenberg kent een kwetsbaar object, groene ster op figuur 27. Het betreft de horecavoorziening met overdekt zwembad. Ook is het vakantiepark als geheel aangemerkt met een terreingrens (rood omkaderd) en 0.01-10.000 inrichting aangemerkt voor ongevallen met gevaarlijke stoffen (zie rode stip op vakantiepark figuur 27). Deze risico's zijn niet van invloed op de gewenste ontwikkeling. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hemmekens Marsweg 20

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied aan de Hemmekens Marsweg 20 geen risicobronnen zijn die het plan onuitvoerbaar maken. De buisleidingen liggen op een afstand groter dan 250 meter en zijn niet van invloed op de gewenste ontwikkeling.



Figuur 28 Uitsnede risicokaart op planlocatie Hemmekens Marsweg 20 (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief op beide locaties.

4.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Deventer gebruik gemaakt van het parapluerziening parkeereisen.



Analyse

Heuvelweg 11

In het voorliggende plan wordt maximaal één nieuwe wooneenheid extra gerealiseerd ten opzichte van reeds bestemde situatie. Deze wooneenheid brengt niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee. In de toekomstige situatie zullen de bewoners van de nieuw toe te voegen bouwkavel, gebruik maken van de oprit van de bestaande woning. Direct na de oprit zal de inrit van de nieuwe woning afbuigen via een halfverhard karrepad naar de eigen kavel. Het bestaande wegennet kan de verkeersbewegingen goed aan. Het parkeren vindt plaats op het woonerven zelf.

Hemmekens Marsweg 20

Aan de Hemmekens Marsweg zal de bestaande agrarische bedrijfswoning blijven bestaan en betreft het slechts een wijziging van bestemming naar 'Wonen'. De verkeersbewegingen zullen afnemen, omdat de agrarische activiteiten staken en minder verkeersbewegingen plaatsvinden van leveranciers en afnemers etc.. Parkeren geschiedt op eigen erf.

Conclusie

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

4.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

- De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
- Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
- De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.



Analyse

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

Conclusie

Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan ter realisatie van onderliggend plan op de locaties aan de Heuvelweg 11 te Luttenberg en de Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied aan de Heuvelweg 11 bevinden zich voornamelijk woningen, een agrarisch bedrijf en vakantiepark De Luttenberg. In de directe omgeving van het plangebied aan de Hemmekens Marsweg 20 bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van de plangebieden zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.4 Conclusie

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



6 Vooroverleg

6.1 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

In het voorliggende plan is sprake van het realiseren van een compensatiewoning elders dan de slooplocatie, maar beide gelegen binnen de gemeente Raalte. Het beleidskader waarop aanspraak wordt gedaan betreft de gemeentelijke beleidsnota's 'Rood voor Rood' en 'Erven in Beweging'. Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied geeft wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders ten behoeve van Rood voor Rood, binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.7.6).

Dit plan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid en daarom is dit wijzigingsplan opgesteld. 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:

Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met KGO

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsruimprestatie wordt bepaald;
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald;
- de goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

Dit plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders 'Rood voor Rood' en 'Erven in Beweging'. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voorttoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van 1 woning aan de Heuvelweg 11 naast de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen voor de bestaande woning aan de Hemmekens Marsweg 20. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan de provincie aangeboden.



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

6.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoetsen op 6 december 2021. Deze toetsen resulteerden in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemmingen en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlagen 5 en 6.

6.4 Inspraak

De burens in de directe nabijheid zijn door de initiatiefnemers persoonlijk op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.



7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaaldebestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012(SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit: artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:



- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduiding regels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs-en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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



Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 QuickScan Flora & Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets Heuvelweg 11 te Luttenberg

Bijlage 6 Watertoets Hemmekens Marsweg 20 te Nieuw Heeten

Bijlage 7 Reactie waterschap procedure Hemmekens Marsweg 20 en Heuvelweg 11

