

## Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4”

Plannaam: “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4”  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220003-ON01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Ontwerp  
Datum: 16 december 2022



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML NIEUWEGEIN

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	10
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>11</b>
2.1	ALGEMEEN .....	11
2.2	DEELGEBIED NIJVERDALSEWEG 13, MARIËNHEEM .....	11
2.3	DEELGEBIED NIEUWE DEVENTERWEG 4 – HONDEMOTSWEG EN OMGEVING, RAALTE .....	12
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>14</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	14
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	18
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>20</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	22
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	31
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>37</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	37
5.2	BODEMKWALITEIT .....	38
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	41
5.5	MILIEUZONERING .....	43
5.6	WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ (WGV) .....	46
5.7	ECOLOGIE .....	48
5.8	GGD-RICHTLIJN VEEHOUDERIJ EN GEZONDHEID .....	49
5.9	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	50
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	51
5.11	TRILLINGSHINDER .....	52
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>54</b>
6.1	INLEIDING .....	54
6.2	VIGEREND BELEID .....	54
6.3	WATERPARAGRAAF .....	56
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>59</b>
7.1	INLEIDING .....	59
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	59
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	60
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>63</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSpraak &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>64</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	64
9.2	INSpraak .....	64
9.3	ZIENSWIJZEN .....	64

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....65**

BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN NIJVERDALSEWEG 13 .....	66
BIJLAGE 2	LANDSCHAPSPLAN NIEUWE DEVENTERWEG 4 – HONDEMOTSWEG E.O. ....	67
BIJLAGE 3	BEGRENZING LANDGOED .....	68
BIJLAGE 4	INSPIRATIEDOCUMENT BEELDKWALITEIT .....	69
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI .....	70
BIJLAGE 6	ONTWERP BESCHIKKING HOGERE GRENSWAARDEN.....	71
BIJLAGE 7	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK NIEUWE DEVENTERWEG 4.....	72
BIJLAGE 8	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK NIEUWE DEVENTERWEG 4 EN WOONERVEN HONDEMOTSWEG .....	73
BIJLAGE 9	VERKENNEND-EINDSITUATIE BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK NIJVERDALSEWEG 13.....	74
BIJLAGE 10	AANVULLENDE ANALYSE EXTERNE VEILIGHEID.....	75
BIJLAGE 11	AERIUS-BEREKENING .....	76
BIJLAGE 12	QUICKSCAN NIJVERDALSEWEG 13 .....	77
BIJLAGE 13	QUICKSCAN NIEUWE DEVENTERWEG 4 .....	78
BIJLAGE 14	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	79
BIJLAGE 15	WATERTOETSRESULTAAT NIJVERDALSEWEG 13.....	80
BIJLAGE 16	WATERTOETSRESULTAAT NIEUWE DEVENTERWEG 4 - HONDEMOTSWEG E.O.....	81
BIJLAGE 17	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP .....	82

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem, in het buitengebied van Raalte, bevindt zich een voormalige varkenshouderij. Op het erf zijn grootschalige varkenstallen en een bedrijfswoning aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt en initiatiefnemer is voornemens om de leegstaande bedrijfsbebouwing met een omvang van 9.206 m<sup>2</sup> te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling (Beleidsnota Erven in Beweging 2021). Daarnaast bevindt zich aan de Nieuwe Deventerweg 4 te Raalte eveneens een agrarisch bedrijfsperceel met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De eigenaar van dit bedrijf is ook voornemens het bedrijf te staken en eveneens de agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 3.310 m<sup>2</sup> te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. Deze sloopmeters bij elkaar opgeteld geven het recht op 10 compensatiewoningen.

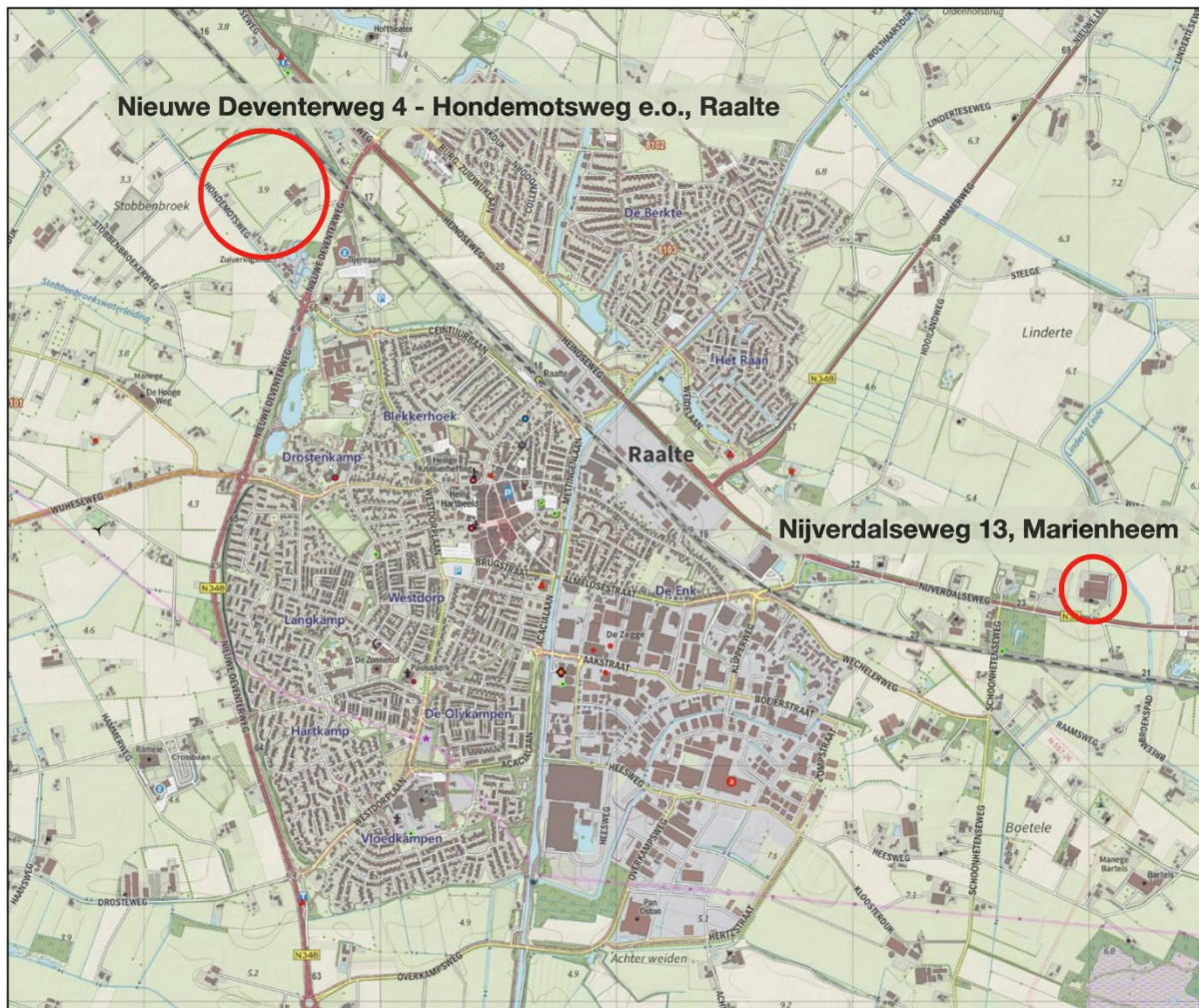
De compensatiewoningen worden gerealiseerd op en rondom het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Nieuwe Deventerweg 4 en op nieuwe woonerven aan de Hondemotsweg. Naast de hiergenoemde Rood-voor-Rood compensatiewoningen worden aanvullend twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van de maatschappelijke KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De gronden worden landschappelijk ingepast. De gronden in de omgeving van de Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg krijgen de NSW-status van landgoed (inclusief één te bouwen beheerderswoning) onder de Natuurschoonwet. De bestaande agrarische bedrijfswoningen worden tenslotte omgezet naar reguliere burgerwoningen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Hierdoor dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont eveneens aan dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden van de voormalige agrarische varkenshouderij aan de Nijverdalsweg 13 te Marienheem (kadastraal bekend als RTE00 - P – 2328) en gronden in de omgeving Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. te Raalte. De laatstgenoemde gronden staan kadastraal bekend als RTE00 - M – 1450, 1461, 1463, 1794, 2662, 3183, 3075, 3890, 3905 en 3906. In het vervolg van dit bestemmingsplan worden deze locaties aangeduid als deelgebieden.

De indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van Raalte en de directe omgeving wordt weergegeven in de afbeelding 1.1. De deelgebieden zijn op deze afbeelding weergegeven met de rode cirkels. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 53, omgeving Nijverdalseweg 13 en Nw. Deventerweg 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20230004-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

### 1.4 Huidige planologische regime

#### 1.4.1 Algemeen

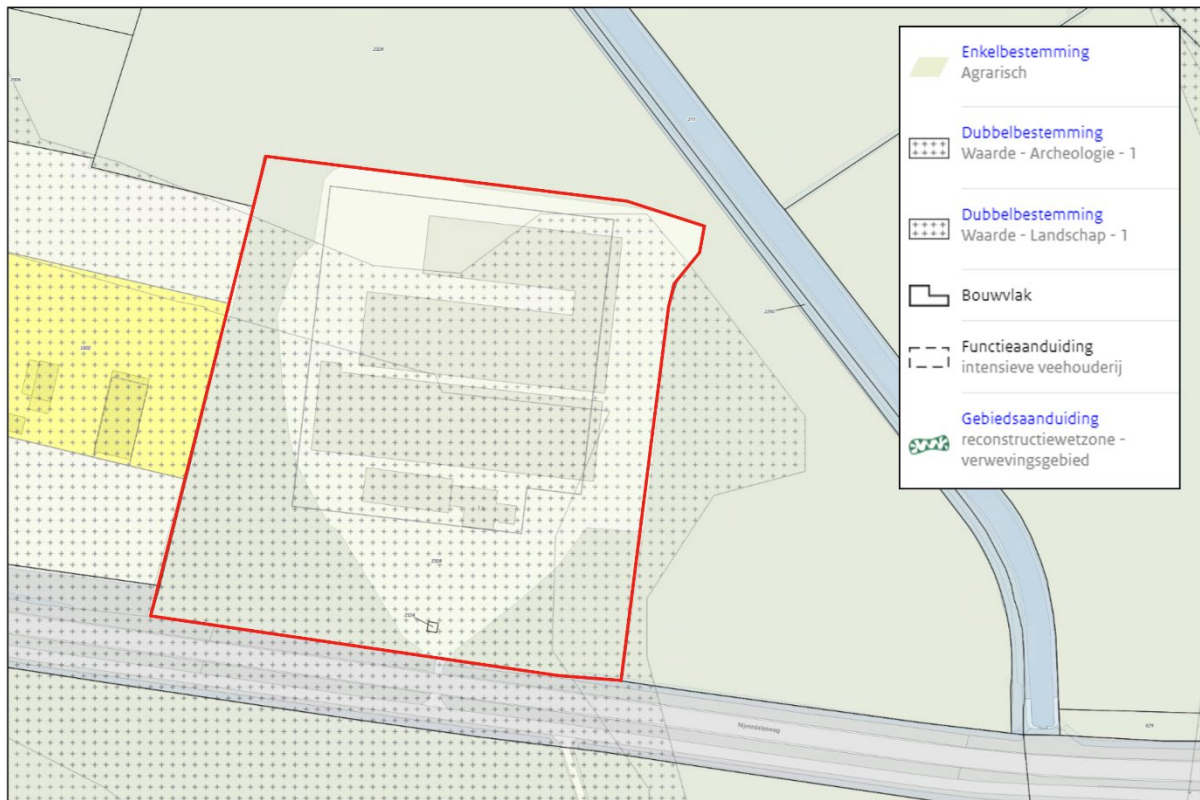
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, inclusief 1e correctieve herziening en 2e correctieve herziening. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. De correctieve herzieningen zijn nadien vastgesteld.



Ter plaatse van het plangebied geldt eveneens het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte geconsolideerd”, welke is geconsolideerd op 25 februari 2016. In een geconsolideerde versie van een bestemmingsplan worden alle relevante, van toepassing zijnde regels en bestemmingen binnen het betreffende bestemmingsplan weergegeven in één set van regels en op één verbeelding. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft echter geen juridische status.

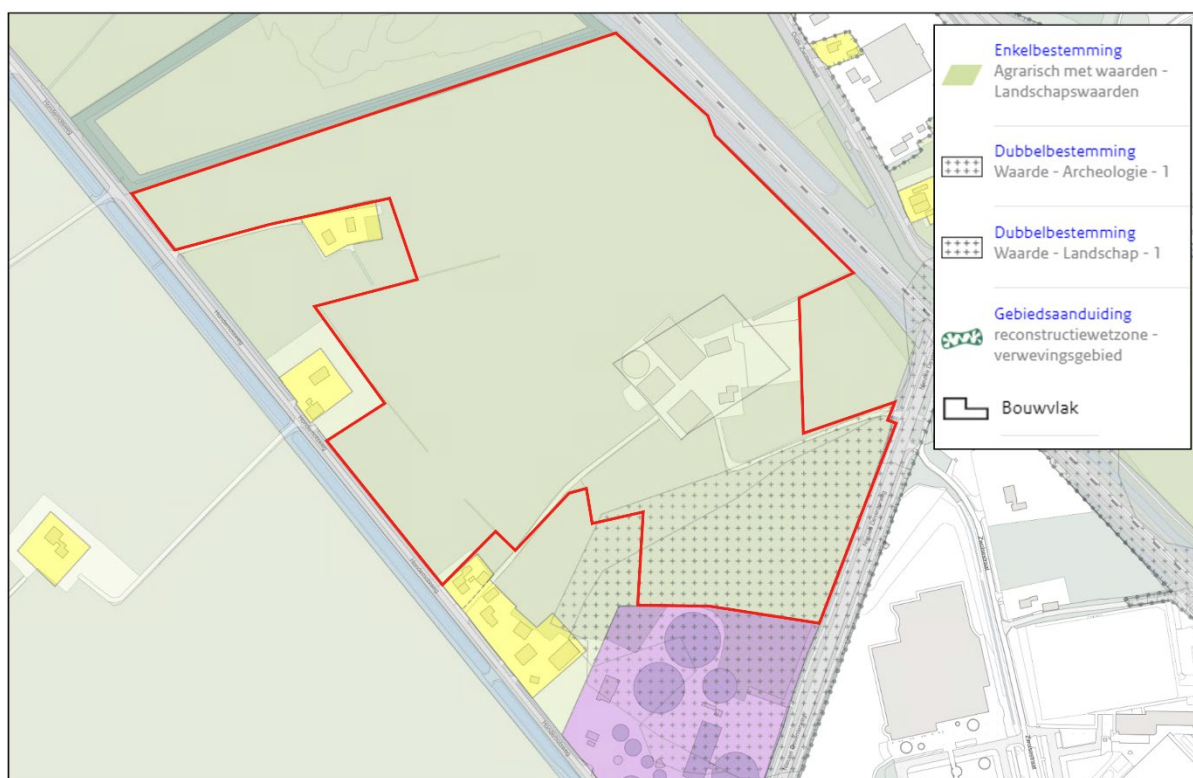
Tot slot gelden ter plaatse de bestemmingsplannen “Paraplubestemmingsplan Parkeren” (vastgesteld op 27 september 2018) en “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” (vastgesteld op 10 september 2020). Het verzamelplan voorziet in aanpassingen in de regels naar aanleiding van aanpassingen in beleid. Een verzamelplan heeft wel een juridische status.

In dit geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” relevant. Tevens is het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” relevant, aangezien daar de meest actuele regelgeving in staat. Hierna wordt nader op de planologische situatie ingegaan. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader beschreven. In afbeeldingen 1.2 en 1.3 is verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De deelgebieden zijn hierop aangeduid met de rode omlijnen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” deelgebied Nijverdalseweg 13 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch' (Nijverdalseweg 13) en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o.). De agrarische bedrijfspercelen in het plangebied zijn deels voorzien van een bouwvlak. De Nijverdalseweg is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Verder beschikt een deel van de gronden over de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 1' en 'Waarde – Landschap – 1'. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied'. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en aanduiding ingegaan.

##### Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen) en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### Waarde – Archeologie 1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' zijn de gronden behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

### Waarde – Landschap - 1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1' zijn de gronden behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen. Het gaat hierbij om openheid en reliëf.

### reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Op gronden met de aanduiding 'reconstructiezone - verwevingsgebied' gelden aanvullende regels ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken.

#### **1.4.3 Strijdigheid**

Het realiseren van (compensatie)woningen en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoningen voor reguliere bewoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast past het ontwikkelen van een landgoed niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

#### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding (1.1) reeds is aangegeven heeft het plangebied betrekking op het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Nijverdalseweg 13 te Mariënheem en de gronden van het voormalige agrarische bedrijf aan de Nieuwe Deventerweg 4 - omgeving Hondemotsweg te Raalte. Beide deelgebieden liggen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de huidige situatie.

### 2.2 Deelgebied Nijverdalseweg 13, Mariënheem

Het deelgebied aan de Nijverdalseweg 13 ligt ten westen van de kern Mariënheem. De directe omgeving kenmerkt zich door het agrarische landschap met verspreid liggende agrarische erven en woonerven. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Nijverdalseweg (N35) die direct ten zuiden van het deelgebied ligt.

Het erf heeft betrekking op een intensieve veehouderij (varkens). In het deelgebied is een bedrijfswoning met varkensstallen aanwezig. De bedrijfswoning betreft een rietgedekte hoeve, gebouwd in de jaren vijftig. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 9.206 m<sup>2</sup>. Het erf is sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het voorerf met bomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat functioneel is ingericht ten behoeve van de intensieve agrarische bedrijfsvoering. De stallen liggen relatief open in het landschap en kennen door hun verschijning en omvang een grote impact op de omgeving.

In afbeelding 2.1 en 2.2 is middels een luchtfoto en een straatbeeldfoto de huidige situatie in dit deelgebied in beeld gebracht. Het deelgebied is op de luchtfoto met de rode omlijnning indicatief weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto deelgebied (Bron: PDOK)



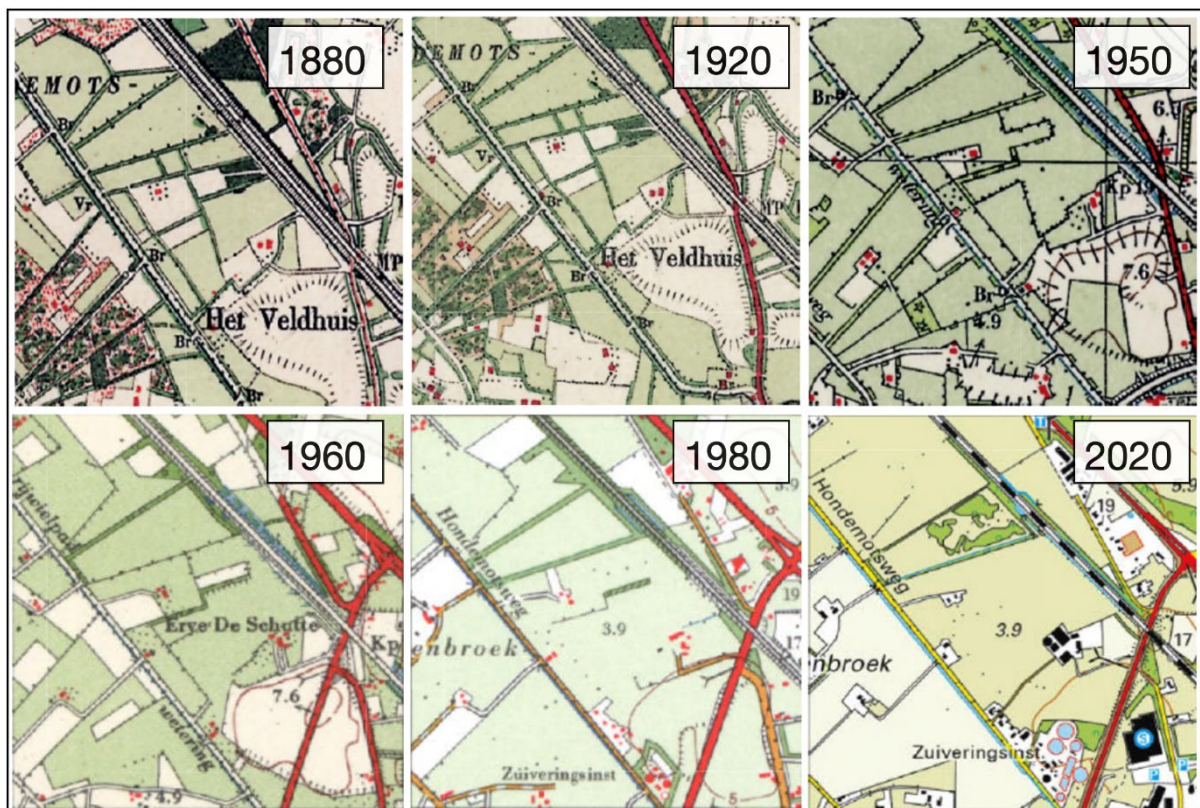


Afbeelding 2.2: Straatbeeld deelgebied (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

### 2.3 Deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg en omgeving, Raalte

Het deelgebied aan de Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg en omgeving ligt ten westen van de kern Raalte. Het gaat om het agrarische bedrijf aan de Nieuwe Deventerweg 4 en de bijbehorende omliggende agrarische gronden (met name weilanden) van circa 15 hectare. De directe omgeving wordt aan de zuidwestzijde hoofdzakelijk gekenmerkt door het agrarische landschap met verspreid liggende agrarische erven en woonerven. Ten zuidoosten van het deelgebied bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Op verdere afstand aan de overzijde van de N348 liggen sportcomplexen en de bebouwde kom van de kern Raalte.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager zijn de N35 en spoorlijn Zwolle – Almelo die ten noorden van het deelgebied liggen. Aan de oostzijde wordt het deelgebied begrensd door de Nieuwe Deventerweg (N348) en de RWZI. Aan de zuidzijde grenst het deelgebied aan de reeds aanwezige woonpercelen aan/en de Hondemotsweg.



Afbeelding 2.3: Topografische ontwikkeling deelgebied (Bron: Topotijdreis)



Het deelgebied betreft een kleinschalig weidegebied. Het is een gebied met veel houtwallen. Het oude erf aan de Nieuwe Deventerweg 4 betreft een vrij liggende oude hoeve die is ontstaan aan de voet van een kleine es. Gedeeltelijk is deze es nog aanwezig. In de loop der jaren zijn veel houtwallen verdwenen en zijn sloten gedempt. De Hondemotsweg, de Hondemotswetering, het spoortracé en de provinciale weg N348 zijn reeds lang bestaande structuurdragers in het gebied. In het gebied zijn restanten fraaie eikenbomen, van de oude houtwallen nog aanwezig. In afbeelding 2.3 is een overzicht van de topografische ontwikkeling van dit deelgebied weergegeven.

Het deelgebied heeft zoals hiervoor genoemd betrekking op het agrarische bedrijfsperceel met de bijbehorende agrarische gronden. Het agrarische erf bestaat uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken. In totaal is in dit deelgebied 3.310 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig. In afbeelding 2.4 en 2.5 is dit deelgebied eveneens middels een luchtfoto en een straatbeeldfoto de huidige situatie in beeld gebracht. Het deelgebied is op de luchtfoto met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto deelgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.5: Straatbeeld vanaf de Hondemotsweg - deel van het deelgebied (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

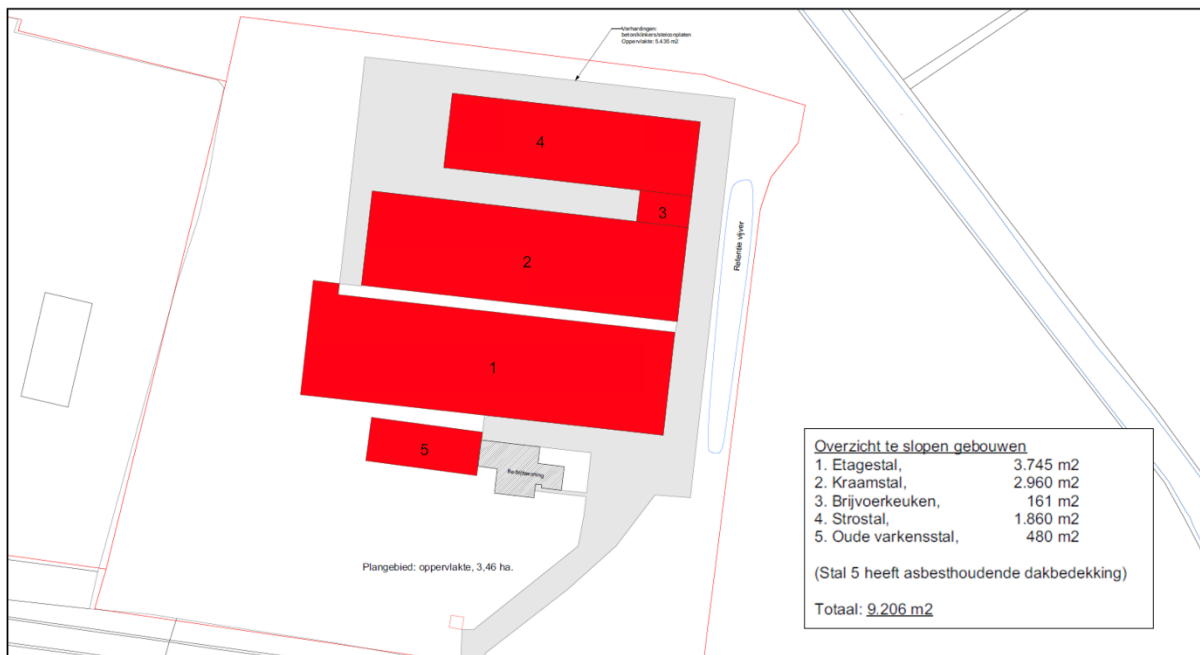
#### 3.1.1 Algemeen

De agrarische bedrijfsactiviteiten in de deelgebieden zijn reeds gestaakt en de initiatiefnemers zijn voornemens om de leegstaande bedrijfsbebouwing met een totale omvang van 12.516 m<sup>2</sup> te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling (Beleidsnota Erven in Beweging 2021). De sloopmeters geven het recht op 10 compensatiewoningen. Aanvullend worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van de maatschappelijke KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving): de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Mariënheem omdat de geurbelasting – met de bijkomende negatieve effecten op de leefbaarheid in Mariënheem - als gevolg van de varkenshouderij aan de Nijverdalseweg 13 permanent komt te vervallen. Daarnaast wordt de huidige ontsluiting van het erf aan de Nieuwe Deventerweg 4 verlegd naar de Hondemotsweg. Hierdoor worden kosten bespaard bij de toekomstige ontwikkeling van een nieuwe tunnelbak onder de N348, omdat een alternatieve ontsluiting (parallelweg) niet meer nodig is.

Vier compensatiewoningen worden gerealiseerd op het voormalige agrarische erf aan de Nieuwe Deventerweg 4. De overige compensatiewoningen worden in drie clusters gerealiseerd aan de Hondemotsweg. De bestaande agrarische bedrijfswoningen (voormalige boerderijen) op de Nijverdalseweg 13 en de Nieuwe Deventerweg 4 krijgen eveneens een reguliere woonfunctie. De gronden worden landschappelijke ingepast. De gronden in de omgeving van de Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg krijgen de status van landgoed (inclusief één te bouwen beheerderswoning) onder de Natuurschoonwet. Hierna wordt per deelgebied op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

#### 3.1.2 Deelgebied Nijverdalseweg 13, Mariënheem

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van 9.206 m<sup>2</sup> te slopen. Alle aanwezige stallen, bedrijfsgebouwen en erfverhardingen worden gesaneerd en gesloopt. De bestaande rietgedekte hoeve, gebouwd in de jaren vijftig, blijft behouden en wordt hersteld en in gebruik genomen als een reguliere burgerwoning. Voor de ontwikkeling is door de Groenadviesbureau H.A. ten Have een landschapsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het deelgebied. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In afbeelding 3.1 zijn de te slopen gebouwen weergegeven. Afbeelding 3.2 toont een uitsnede van landschapsplan van dit deelgebied.



Afbeelding 3.1: Sloopopgave (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)





Afbeelding 3.2: Uitsnede landschapsplan Nijverdalseweg 13 (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

### 3.1.3 Deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg en omgeving, Raalte

#### 3.1.3.1 Algemeen

De ontwikkeling van het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. ziet toe op de volgende ontwikkelingen:

- Sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Nieuwe Deventerweg 4;
- Transformeren van agrarische erf aan Nieuwe Deventerweg 4 naar een woonerf met vijf woningen, inclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning;
- Toevoegen van drie woonerven met woningen (totaal acht) en ontsluitingswegen in het bebouwingslint Hondemotsweg;
- Ontwikkeling van een nieuw landgoed met een oppervlakte van circa 10 hectare met NSW-status en een beheerderswoning;
- Ontwikkeling en herstel van het landschap met nieuwe natuur en extensieve agrarische gronden;
- Realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg van het (woon)erf Nieuwe Deventerweg 4 in verband met ontwikkeling van een tunnelbak onder de N348.

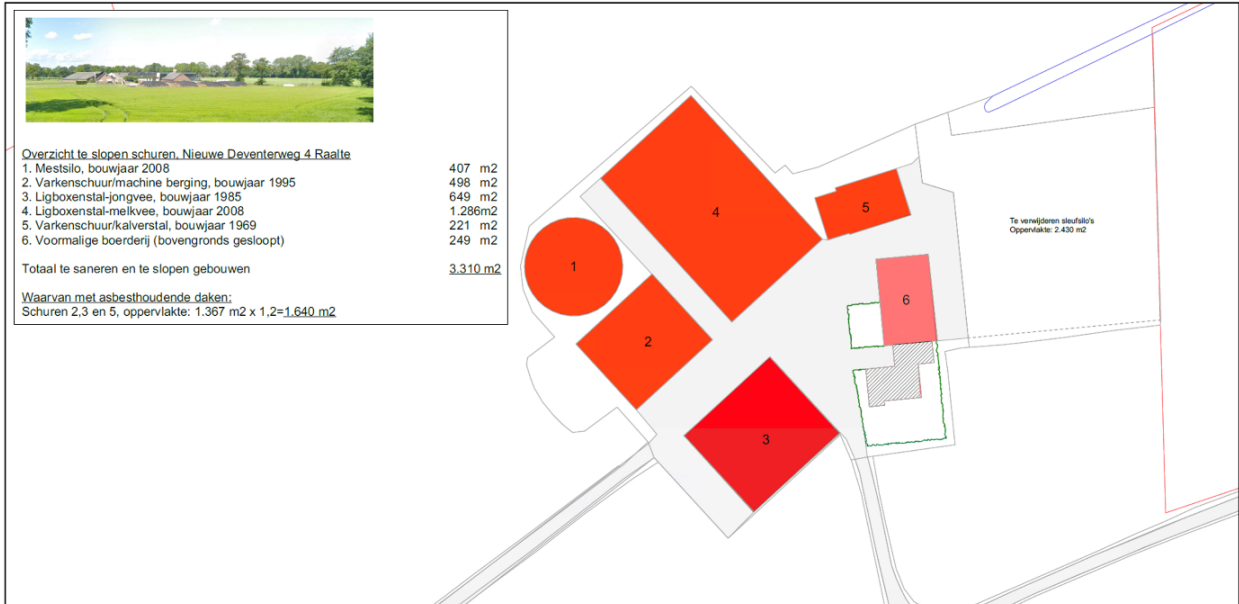
#### 3.1.3.2 Gebiedsontwikkeling

De nieuwe woonerven, de beheerderswoning en de omliggende gronden vormen een samenhangend landgoed. Tevens is het nieuwe landgoed een 'groene vinger' alsmede een verbinding van de bebouwde kom van Raalte met het landgoederengebied van 't Reelaer. Er wordt nieuwe natuur, houtwallen en bospercelen toegevoegd en de agrarische gronden wordt geëxtensiverd. Het watersysteem, de kavelgrensslotten en poelen worden hersteld en opnieuw aangelegd. Voor de ontwikkeling is eveneens door de Groenadviesbureau H.A. ten Have een landschapsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het deelgebied.

De agrarische gronden worden hersteld met oog voor de landschappelijke kwaliteit. Er vindt een grootschalig herstel van het landschap plaats (vanuit hoe het er vroeger uitzag met houtwallen en sloten). Deze

landschappelijke kwaliteit wordt geborgd door aan het te ontwikkelen landgoed de NSW-status toe te kennen. Het Oversticht adviseerde reeds positief over deze landschappelijke ontwikkeling.

In afbeelding 3.3 zijn de te slopen gebouwen weergegeven. Afbeelding 3.4 toont ter indicatie een uitsnede van landschapsplan van dit deelgebied. Het volledige landschapsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



Afbeelding 3.3: Sloopopgave (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

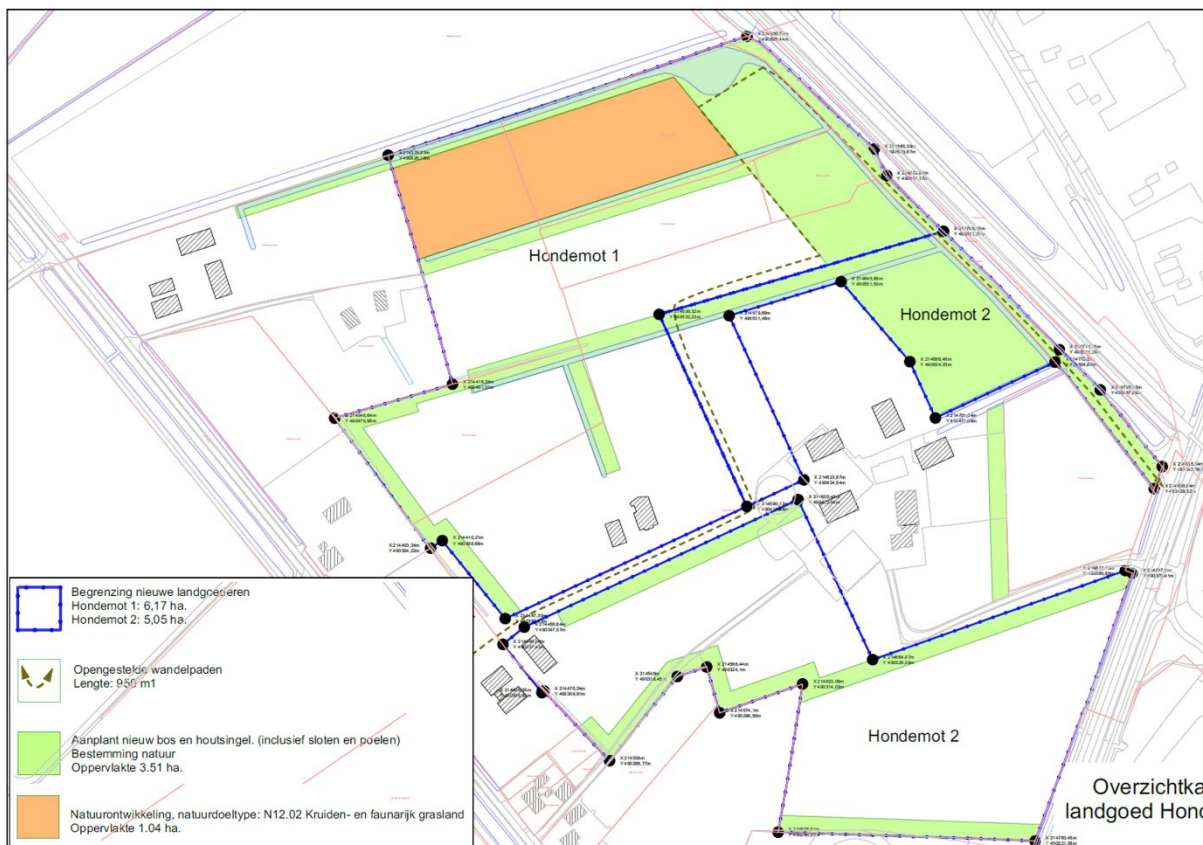


Afbeelding 3.4: Landschapsplan deelgebied (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

### Ontwikkeling landgoed

Een groot deel van gronden rondom de woonerven worden ontwikkeld tot een landgoed onder de Natuurschoonwet. Het landgoed krijgt hiertoe een NSW-status. Het landgoed bestaat uit twee delen met een omvang van respectievelijk 6,17 ha en 5,05 ha. Zoals reeds is genoemd wordt op het landgoed een beheerderswoning gerealiseerd voor het beheer en onderhoud van het landgoed. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de begrenzing van de landgoederen weergegeven. Voor de gedetailleerde weergave wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Wandelaars kunnen de wegen en paden in het landgoed vrij bewandelen. In totaal wordt 951 meter aan opengestelde wandelpaden aangelegd. Het landgoed is in beginsel het hele jaar en elke dag open. Dit is van zonsopkomst tot zonsondergang. De openstelling van het landgoed voor het publiek wordt zichtbaar gemaakt. In totaal wordt tenminste 90% van de gronden openbaar toegankelijk. Daarnaast wordt 30% van de gronden voorzien van een natuurbestemming ter bescherming van de houtopstanden (bos) en de natuurterreinen.



Afbeelding 3.5: Begrenzing landgoed (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

### Inspiratie voor beeldkwaliteit

Een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing. Aan de Hondemotsweg staan reeds twee oude Sallandse boerderijen. Deze vormen de aanknooppunten voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe erven krijgen een eigen signatuur die samenhangt met de bestaande bebouwing in de omgeving. De uitgangspunten voor de erven zijn uitgewerkt in een inspiratiedocument voor de beeldkwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat dit document een inspiratiedocument vormt. Het document wordt niet apart vastgesteld door het bevoegd gezag.

### Ontwikkeling perceel met de landgoedwoning

Het erf bestaat uit een woonhuis met een schuur. De inhoud van de woning wordt maximaal 1000 m<sup>3</sup>. De bijgebouwen krijgen een maximale oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen zijn onder meer nodig voor werkgereedschap voor het onderhoud van het landgoed en/of het hobbymatig houden van vee voor het beheer van de landgoederen. Het erf met de gebouwen heeft een Sallandse uitstraling.

### 3.1.3.3 Ontwikkeling voormalig agrarisch perceel Nieuwe Deventerweg 4

Dit erf is een bestaand erf. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Bij deze woning wordt een kapschuur toegevoegd. De woningen worden gesitueerd aan een gemeenschappelijk erf. Op het erf wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Naast deze woning worden drie schuurwoningen met aangebouwde bijgebouwen gerealiseerd. Bijgebouwen bij de schuurwoning buiten het bouwvlak worden uitgesloten. Het gehele erf wordt ontsloten op de Hondemotsweg.

### 3.1.3.4 Nieuwe woonerven aan de Hondemotsweg

De inspiratiebron voor de woonerven zijn de tijdsperiodes 'Herstel oorlogsschade boerderijen', 'Sallandse ontginningsboerderijen' en 'Sallandse hoeven voor 1900'.

De erven hebben respectievelijk twee en drie woningen. Op het erf wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Naast deze woning worden één of twee schuurwoningen met aangebouwde bijgebouwen gerealiseerd. Bijgebouwen bij de schuurwoning(en) buiten het bouwvlak worden uitgesloten. De vrijstaande woning met hoofdgebouw krijgt een maximale inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. De situering is conform het erf- en landschapsplan en verbeeldingskaart van het bestemmingsplan. De schuurwoningen betreffen één volume met een woning inclusief het bijgebouw. De totale volume voor schuurwoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen is 1.100 m<sup>3</sup>. De verharding van de gemeenschappelijke ontsluiting is gelijk aan de verhardingen naar de woningen en de parkeerplekken. Het gehele erf wordt ontsloten op de Hondemotsweg.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

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

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer.

### 3.2.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggend bestemmingsplan worden 13 woningen toegevoegd. De bestaande 2 agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt voor een vrijstaande woning de volgende parkeernorm:

Woningtype	Stedelijke zone	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoekers

De parkeerbehoefte wordt per woning opgevangen op het eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor. Zie hiervoor ook de inrichtingstekeningen in afbeeldingen 3.2 en 3.4. De realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels.

### 3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Met dit initiatief wordt aan de Nijverdalseweg 13 een agrarisch bedrijf buiten werking gesteld. Hierdoor zal er ter plaatse van dat deelgebied per saldo sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het

planologisch vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. De ontsluiting van de woning vindt plaats via de bestaande in- en uitrit op de Nijverdalseweg.

Ten aanzien van de ontwikkeling in het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o wordt opgemerkt dat de ontsluiting van alle woningen in de nieuwe situatie plaatsvindt op de Hondemotsweg. De bestaande ontsluiting van agrarische erf op de N348 (Nieuwe Deventerweg) wordt verwijderd. Dit komt de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede. In de CROW-publicatie is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet met een minimum en een maximaal aantal verkeersbewegingen. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddelde voor een vrijstaande woning in het buitengebied. Omdat alle woningen worden ontsloten op de Hondemotsweg is het totaal aantal verkeersbewegingen van alle woonerven gezamenlijk inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Woningtype	Stedelijke zone	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	8,2	14	114,8

De totale verkeersgeneratie voor de woningen in het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o komt neer op afgerond 115 verkeersbewegingen per etmaal. Deze ontsluiting vindt op verkeersveilige wijze plaats op Hondemotsweg via nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. De Hondemotsweg is van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen af te wikkelen.

### 3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 4.1.2.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

###### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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



een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### 4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

#### 4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

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

In voorliggend geval gaat het om woningbouw en ontwikkeling van een landgoed. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel

dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van 10 woningen in het kader van een Rood-voor-Rood-regeling. Daarnaast wordt één beheerderwoning gerealiseerd bij het landgoed. Aanvullend worden twee compensatiewoningen gerealiseerd op basis van maatschappelijke KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). In totaal worden hiermee 13 woningen toegevoegd als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

In de praktijk is dit bijna niet haalbaar om Rood-voor-Rood woningen binnen bestaand stedelijk gebouwd te realiseren omdat de grondprijzen in gebieden die aangemerkt zijn voor woningbouw te hoog zijn om Rood-voor-Rood financieel haalbaar te maken.

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waar behoefte naar is. Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan de woonvisie in paragraaf 4.3. Compensatiewoningen in het kader van een Rood-voor-Rood-regeling moeten in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) worden gerealiseerd. In dit geval is sprake van het realiseren van afzonderlijke woonerven met maximaal vijf woningen per woonerf. Dergelijke ontwikkelingen zouden in theorie ook als losstaande (Rood-voor-rood en/of KGO) ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is het logischerwijs niet wenselijk om een beheerderswoning van het landgoed binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen.

Op grond van de Nota van toelichting behorend bij het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat Rood-voor-Rood woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing op het voorliggende plan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de behoefte van de ontwikkeling wordt bovendien in deze toelichting aangetoond.

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

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

## **4.2 Provinciaal beleid**

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

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

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

#### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

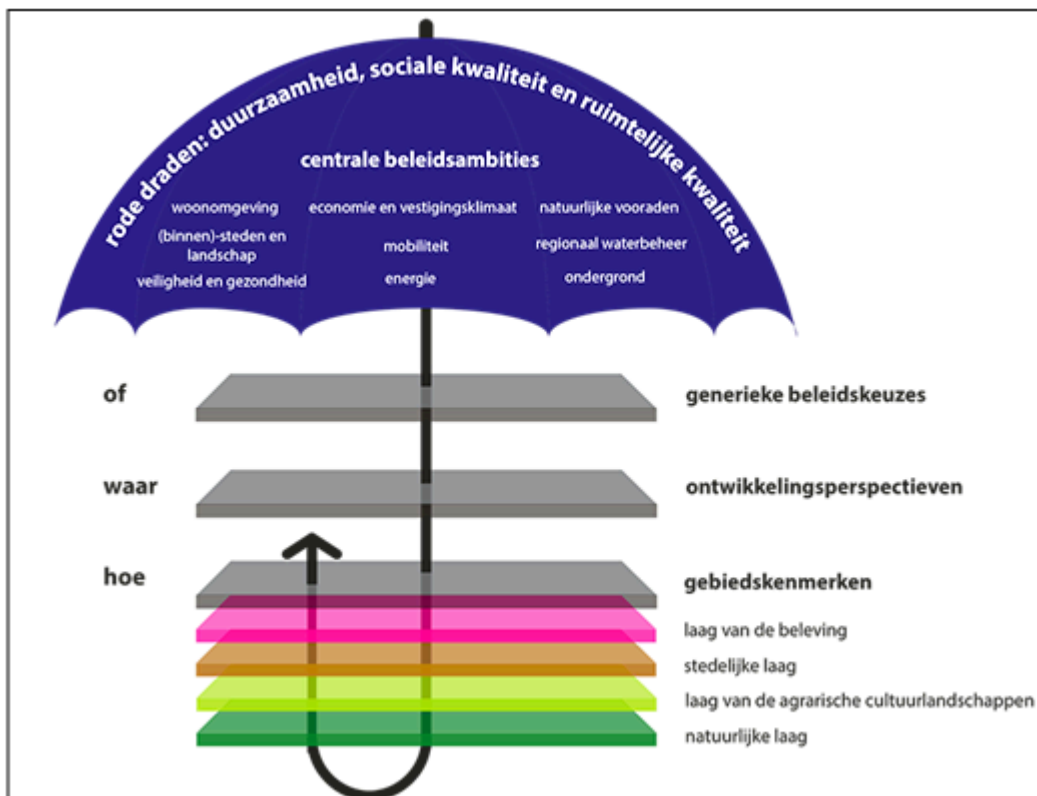
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

#### 4.2.3.1 *Of - Generieke beleidskeuzes*

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

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

#### 4.2.3.2 *Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 *Hoe - Gebiedskenmerken*

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

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

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

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

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

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 1.2.3, artikel 2.1.5, artikel 2.1.6 artikel 2.2.2 en artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

#### **Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

*Lid 1:* Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

In voorliggend geval gaat het om een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij een fors oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing op twee voormalige agrarische bedrijfspercelen wordt gesloopt. De totale omvang van het te slopen oppervlak bedraagt 12.516 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats worden 10 compensatiewoningen teruggebouwd, een beheerderswoning en twee andere compensatiewoningen. Per saldo is sprake van een afname van het bebouwde oppervlak in de groene omgeving. Compensatiewoningen in het kader van een Rood-voor-Rood-regeling worden logischerwijs in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) gerealiseerd. Daarnaast is het logischerwijs niet wenselijk om de beheerderswoning van het landgoed binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Een deel van compensatiewoningen worden gerealiseerd op de locatie van het voormalige agrarische erf aan de Nieuwe Deventerweg 4.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

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

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie (bestaand agrarisch erf en erven met de compensatiewoning). Bovendien wordt ter plaatse van deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. een landgoed met NSW status gerealiseerd. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het

ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

#### **Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)**

1. Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van een landschapsontsierende bebouwing van 12.516 m<sup>2</sup>, neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit en het ontwikkelen van een landgoed met NSW-status. Zie ook paragraaf 3.1 en bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting;
- door het bestaande erf Nijverdalseweg 13 en de nieuwbouwlocaties (incl. de voormalige agrarische bedrijfswoning Nieuwe Deventerweg 4) conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Mariënheem omdat de geurbelasting als gevolg van de varkenshouderij aan de Nijverdalseweg 13 permanent komt te vervallen. Daarnaast wordt de huidige ontsluiting van het erf aan de Nieuwe Deventerweg 4 verlegd naar de Hondemotweg. Hierdoor worden kosten bespaard bij de toekomstige ontwikkeling van een nieuwe tunnelbak onder de N348, omdat een alternatieve ontsluiting (parallelweg) niet meer nodig is.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling worden (compensatie)woningen in het buitengebied van de gemeente Raalte gerealiseerd. Daarnaast krijgen de bestaande bedrijfswoningen een reguliere woonfunctie en wordt hiermee voor een bredere doelgroep toegankelijk. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep**

1. Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningsplichtig.
2. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.



3. Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.
4. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

In voorliggend geval is geen sprake van onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld. Er is op basis hiervan ten behoeve van het voornemen dan ook geen vergunning noodzakelijk. Gesteld wordt dat het voornemen niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de boringsvrije zone (artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening).

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

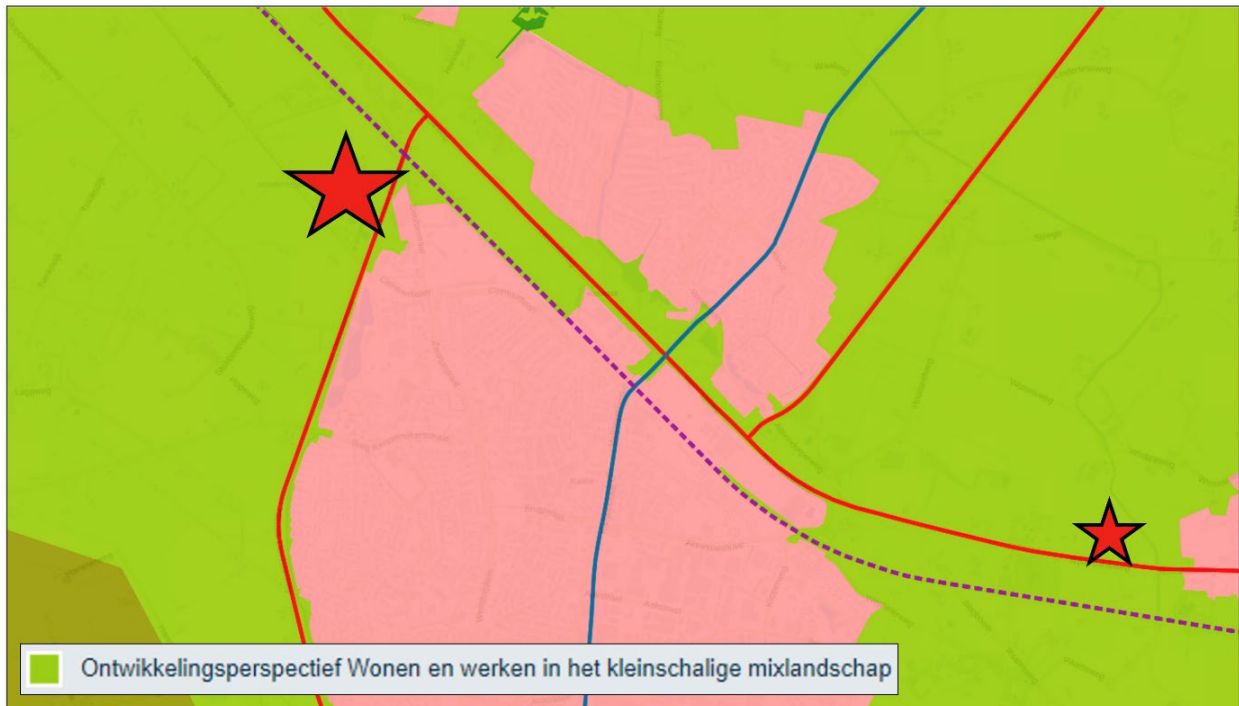
#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het deelgebieden via de rode sterren indicatief zijn weergegeven (deelgebied Nijverdalseweg 13 rechts, deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotweg e.o. links).



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

#### **‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’*

In het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling vindt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls plaats. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in ‘Ontwikkelingsperspectief’

#### **4.2.4.3 Gebiedskenmerken**

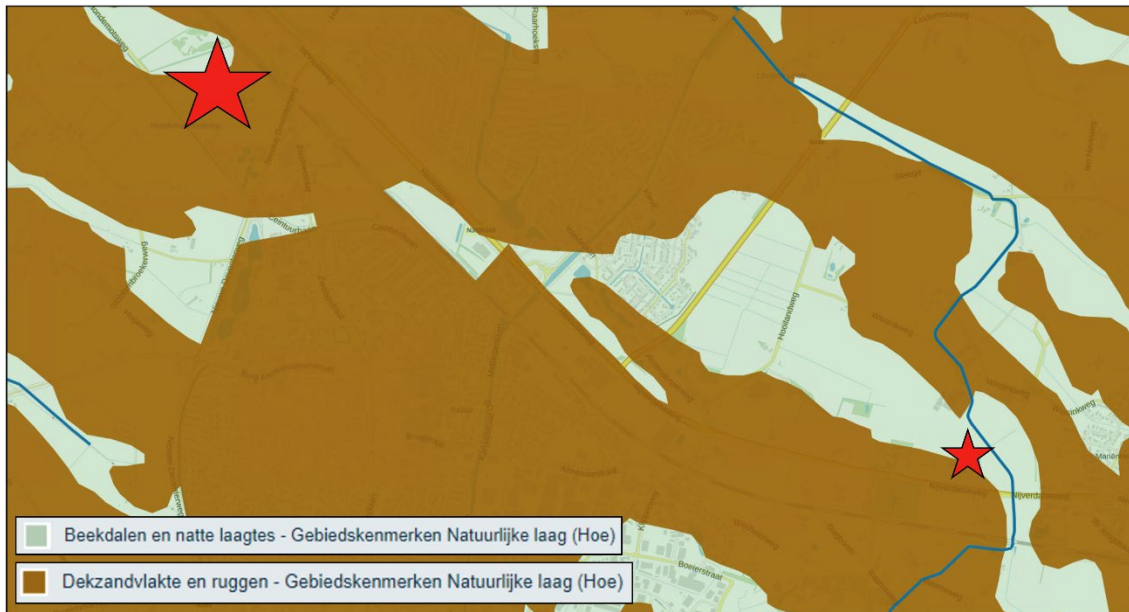
Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggende situatie is vanwege de ligging in het buitengebied de ‘Stedelijke laag’ niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

#### **1. De ‘Natuurlijke laag’**

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. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het deelgebied aan de Nijverdalseweg 13 is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Het deelgebied aan de Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg

e.o. ligt deels in het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' en 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen waarbij het deelgebieden via rode sterren indicatief zijn weergegeven (Nijverdalseweg 13 rechts en Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. links).



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

#### 'Dekzandvlakte en ruggen'

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

#### 'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

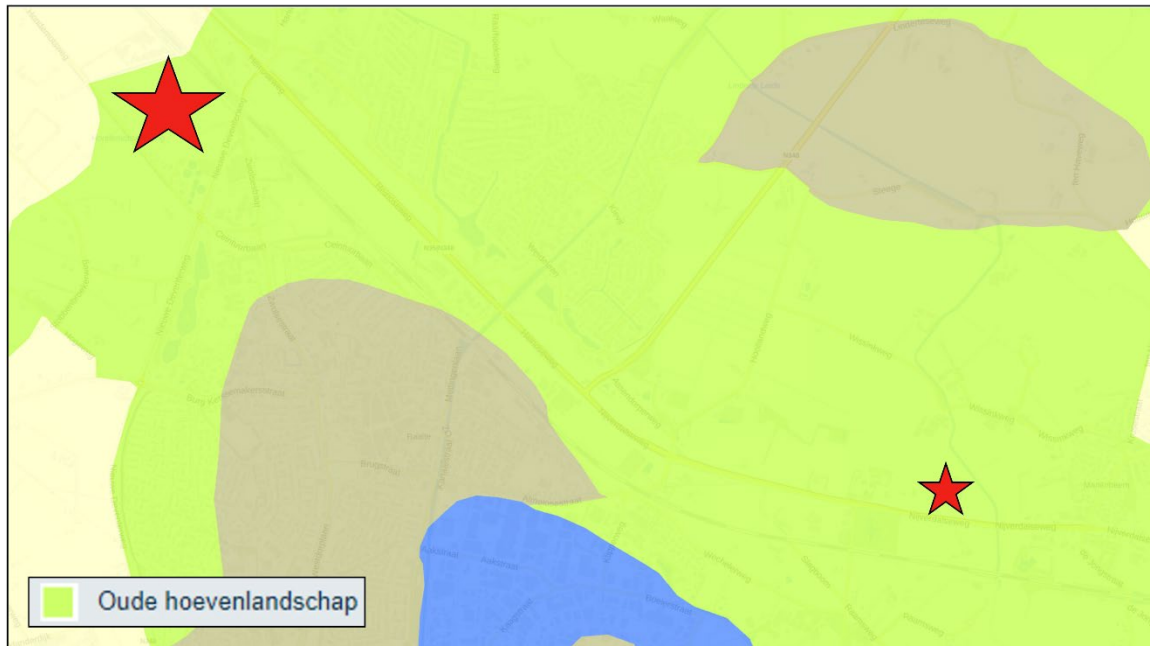
#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is in het deelgebied Nijverdalseweg 13 niet of nauwelijks meer aanwezig. Deze gronden waren in gebruik als een agrarisch bedrijfsperceel. Voor wat betreft het agrarische bedrijfsperceel aan de Nieuwe Deventerweg 4 geldt hetzelfde. De overige gronden in de het plangebied ter plekke van de Hondemotsweg e.o. worden deels voorzien van een NSW-status en omgezet naar een landgoed. De gebiedskenmerken uit de natuurlijke laag worden daarbij – voor zover nog aanwezig – mee beschermd. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

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

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

structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als landschapstype 'Oude Hoevenlandschap', zoals te zien is in afbeelding 4.4.



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

#### 'Oude hoevenlandschap'

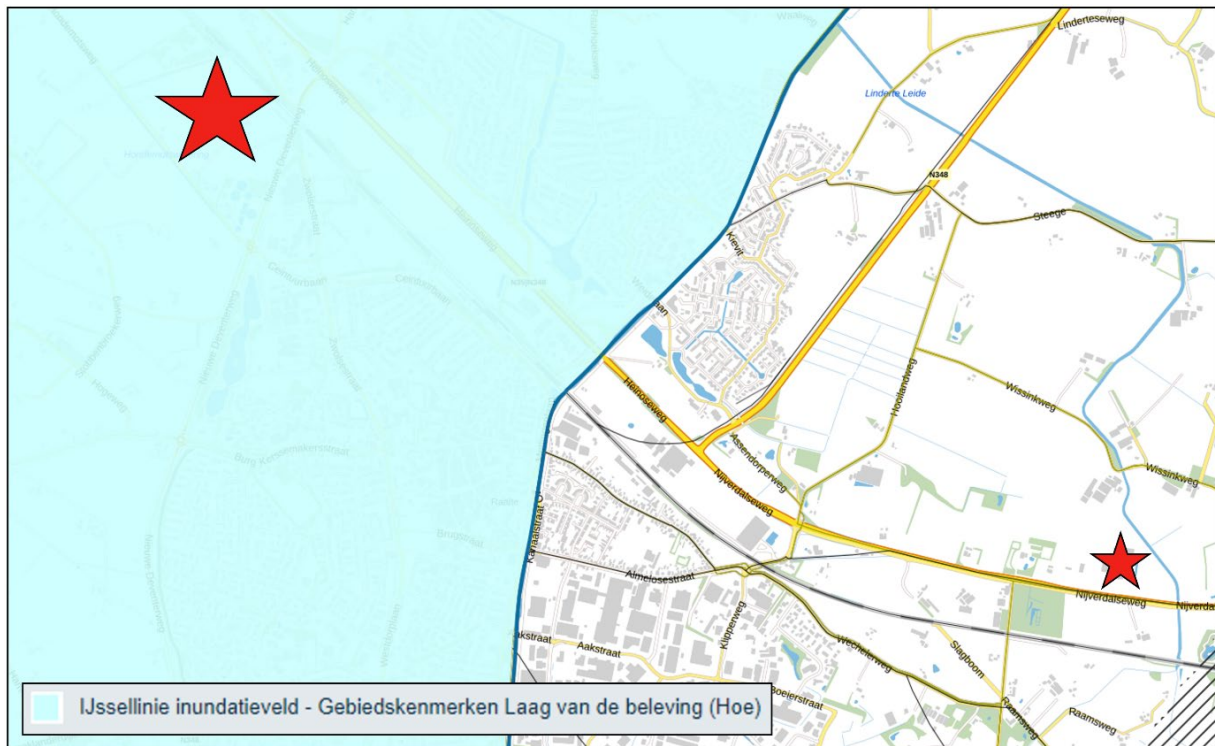
Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen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

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

Zoals blijkt uit de landschapsplannen wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, beleving, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. ligt in het 'Ijssellinie inundatieveld'. Voor het deelgebied aan de Nijverdalseweg 13 gelden geen specifieke kenmerken.



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

#### 'IJssellinie inundatieveld'

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

De functie van het gebied als inundatieveld is niet meer waarneembaar. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

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

#### 4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

##### 4.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In voorliggend geval is de kernopgave voor het buitengebied relevant.



#### 4.3.1.2 Buitengebied

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling wordt een veelvoud landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Raalte opgeruimd en wordt het bestaande voormalige agrarische erven ingericht als nieuwe woonerven. De erven worden landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken. De nieuwe woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd. Tenslotte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met aanvragen vanuit Rood voor rood, daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de programmering past. Er wordt bijgedragen aan een vitaal, divers en gemengd buitengebied.

### 4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2021

#### 4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. Op 9 december 2021 is door de gemeenteraad de beleidsnota op enkele punten aangepast. Deze aangepaste regeling is sinds 6 januari 2022 in werking.

In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca. 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;



- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup>;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

#### 4.3.2.2 Rood voor rood (extra woning ter financiering sloop)

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

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

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd is komen te vervallen. De sloopcompensatie is dan minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent niet dat Rood voor Rood-woningen overall gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld;
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk;
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm);
- Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 m<sup>2</sup> om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood-woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst;
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen;
- Bij bouwplannen van meer dan twee compensatiekavels moet er door een financiële onderbouwing aangetoond worden dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk is om de sloop te bekostigen. Er wordt dus niet automatisch meegewerkt aan meer dan twee compensatiekavels als er een grotere oppervlakte dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. 5.000 m<sup>2</sup> slopen betekent dus niet automatisch 5 compensatiekavels.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij initiatiefnemers de agrarische bedrijfsactiviteiten in de deelgebieden reeds hebben gestaakt. De initiatiefnemers zijn voornemens om de leegstaande bedrijfsbebouwing met een totale omvang van 12.516 m<sup>2</sup> te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling.

Ter compensatie kunnen 8 compensatiekavels worden gerealiseerd uit de sloopmeters afkomstig van de Nijverdalseweg (9.206 m<sup>2</sup>). Er is voor dit deelgebied door initiatiefnemer middels een financiële onderbouwing aangetoond dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk zijn om de sloop te bekostigen. De kostenpost genereert 8 compensatiekavels. Voor de sloopmeters afkomstig van de Nieuwe Deventerweg 4 (3.310 m<sup>2</sup>) geldt dat ter compensatie 2 compensatiekavels mogen worden gerealiseerd.

Aan de voorwaarden van Rood voor Rood wordt voldaan. Zo wordt een deel van de compensatiekavels aan en op het bestaande erf aan de Nieuwe Deventerweg 4 gebouwd. Daarnaast worden de erven met compensatiekavels in logische clusters in de Lintbebouwing aan de Hondemotweg en dichtbij de kern Raalte gebouwd. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging'.

### **4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte**

#### *4.3.3.1 Algemeen*

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsonwikkelingsplan (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:

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

#### *4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan*

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'Zandlandschap' en specifieke de 'dekzandvlaktes'.

##### *'Dekzandvlaktes'*

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 essencomplexen 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. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

#### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsonwikkelingsplan'*

In hoofdstuk 3 is uitgebreid op de landschappelijke inpassing ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de kenmerken zoals deze gelden op basis van het Landschapsonwikkelingsplan. Een deel van gronden van het plangebied worden ingericht als landgoed met een NSW-status. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Landschapsonwikkelingsplan.

### **4.3.4 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'**

#### *4.3.4.1 Algemeen*

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd

moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema's. De thema's 'handhaven en versterken van groenstructuren' en 'bomen- en kapbeleid' zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema's ingegaan.

#### 4.3.4.2 *Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur*

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

#### 4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'*

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied behouden en worden deze eveneens versterkt. Binnen het plangebied wordt zoals blijkt uit de landschapsplannen op diverse plekken groen aan geplant teneinde de woonerven goed in te passen in het landschap. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

### 4.3.5 **Programma wonen 2021 - 2025**

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

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

In de gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige én nieuwe inwoners.

Deze ambitie wordt uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

- Langer zelfstandig wonen in Raalte
- Duurzaam wonen in Raalte
- Huren in Raalte
- Kopen in Raalte
- Bouwen in Raalte

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

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

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

In het laatste thema (bouwen in Raalte) komen alle voorgaande thema's samen en gaat over welk woningbouwprogramma passend is bij de ambities van de thema's en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit houdt in dat de gemeente tot 2030 uitgaat van het realiseren van 1.500 - 2.000 woningen (in plaats van 700 woningen uit het voorgaande beleid). Hierbij geldt maatwerk per kern en een plus voor Raalte-dorp en Heino. De plus betekent meer bouwen dan de lokale behoefte om ook de vestigers van buiten te kunnen faciliteren. De genoemde kernen zijn hiervoor geschikt vanwege het voorzieningenniveau en ze een goede ontsluiting kennen, zowel via weg als spoor. De groei wordt benut om de woningtypen die nu nog onvoldoende in de programmering aanwezig zijn toe te voegen. De harde plancapaciteit is op 1-1-2021 340 woningen.

#### *4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het programma wonen*

In voorliggend geval worden 12 compensatiewoningen gebouwd op basis van de beleidsnotitie Erven in beweging en maatschappelijke KGO. Eén woning wordt gebouwd ten dienste als de beheerderswoning bij het landgoed. Er is in voorliggend geval sprake van een duurzame woningen in het buitengebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Er is voldoende ruimte voor het toevoegen van de ca. 13 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt ingespeeld op de ruimte die wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners. Er ontstaan verschillende woonerven (variërend in grootte), waarmee bijzondere woonmilieus ontstaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen.

#### **4.3.6 Welstandsnota Raalte**

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In dit bestemmingsplan in de bouwregels de bouw mogelijkheden binnen het plangebied geregeld. De nieuwe erven krijgen een eigen signatuur die samenhangt met de bestaande bebouwing in de omgeving. De uitgangspunten voor de erven zijn uitgewerkt in een inspiratiedocument voor de beeldkwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Opgemerkt wordt dat dit document uitsluitend dienst doet als een inspiratiedocument.

#### **4.3.7 Parkeernormen Raalte 2015**

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de 'Parkeernormen Raalte 2015' vastgesteld. De landelijke parkeerkcijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 3.2 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

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

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Algemeen

De nieuw te realiseren woningen worden aangemerkt als nieuw geluidsgevoelige object. Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanherzieningen. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Hierna wordt op de aspecten 'industrielawaai', 'railverkeerslawaai' en 'wegverkeerslawaai' nader ingegaan.

##### 5.1.2.2 Industrielawaai

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

##### 5.1.2.3 Weg- en railverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

Tabel 1: Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

De beoogde compensatiewoningen ligt binnen de wettelijke geluidszone van de N348 (Nieuwe Deventerweg) en de Hondemotsweg. In voorliggend geval ligt ten noorden van (de dichtstbijzijnde woningen in) het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.a., op circa 110 meter, de spoorweg Zwolle - Almelo. In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai verricht om de geluidbelasting van de weg en het spoor op de gevels van de woningen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

#### Onderzoekresultaten

De geluidbelasting afkomstig van de spoorweg Zwolle – Almelo zorgt niet voor een geluidbelasting hoger dan 55 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de Hondemotsweg blijkt op alle woningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB te zitten.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Nieuwe Deventerweg bedraagt inclusief 2 dB reductie hoogstens 50 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Het treffen van bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen is in voorliggend geval niet mogelijk. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 52 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt  $52 - 33 = 19$  dB. Een karakteristieke gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Er hoeven geen extra gevenmaatregelen getroffen worden om aan het Bouwbesluit 2012 te voldoen. Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend van 50 dB op woning 01 (uit het onderzoek) op de oost- en zuidgevel. Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden is als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting.

#### **5.1.3 Conclusie**

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt, met het verlenen van de hogere waarde, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

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

### **5.2.2 Situatie plangebied**

In dit geval zijn in het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o., ter plaatse van de beoogde woonerven verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. De volledige onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 7 en bijlage 8 bij deze toelichting.

Voor de locatie Nijverdalseweg 13 geldt dat er ten aanzien van de woonfunctie sprake is van een functiewijziging. De bestaande agrarische bedrijfswoning met tuin wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met tuin. In dit geval is ter plaatse van de Nijverdalseweg 13 een verkennend-eindsituatie

bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden eveneens hierna besproken. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

#### 5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

##### **Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwe Deventerweg 4**

In de vaste bodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen tot maximaal 1,1 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de vaste bodem is een licht verhoogd gehalte aan drins aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

##### **Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwe Deventerweg 4 en woonerven Hondemotsweg**

Op de onderzoekslocatie is een wegtrace aanwezig met een teerhoudende asfaltverharding. De onderliggende puinfundatie is bij indicatieve toetsing aan het Bbk toepasbaar als niet vormgegeven bouwstof. De puinverharding in het puinverharde wegtrace is niet toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof. In de vaste bodem onder het puinverhardingen zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie ter plaatse van de puinverharde wegtrace, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In de vaste bodem op de verschillende bouwkavels zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen.

Analytisch zijn, met uitzondering van een matig verhoogd gehalte aan arseen en een licht verhoogd gehalte aan PCB's, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn, na herbemonstering, licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De matig verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond en het grondwater betreffen naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het vrijkomen en af voeren van teerhoudend asfalt en met niet herbruikbare puinverharding.

##### **Verkennend-eindsituatie bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Nijverdalseweg 13**

In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten oliecomponenten en sulfaat aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan sulfaat aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd, en bestaan milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie.

#### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.3 Luchtkwaliteit

#### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor het exploiteren van agrarische bedrijven met bijbehorende uitstoot komt vervallen. Dit heeft een mogelijk positief effect op de luchtkwaliteit.

Verder wordt opgemerkt dat er geen gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt.

#### Interne werking luchtkwaliteit op het plan

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM blijkt dat er ter hoogte van het plan zowel in het jaar 2020 als 2030 ruim wordt voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. De concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie). Voor PM<sub>2,5</sub> geldt dat de advieswaarde in 2020 nog net wordt overschreden, maar voor 2030 wordt een verdere verbetering verwacht zodat in dat jaar ook aan de advieswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit is goed en geschikt voor de functie wonen. Zie hiervoor onderstaande tabel 2.



	waarde in 2020	waarde in 2030	grenswaarde	WHO advieswaarde
NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	12,9	8,5	40	40
aantal uren met NO <sub>2</sub> concentraties > 200 µg/m <sup>3</sup>	0	0	18	-
PM10 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	16,1	13,7	40	20
aantal dagen met PM10 concentraties > 50 µg/m <sup>3</sup>	6	β	35	-
PM2,5 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	10,3	7,5	25	10

Tabel 2: Luchtkwaliteit ter hoogte van de planontwikkeling (GCN-kaarten RIVM)

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

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

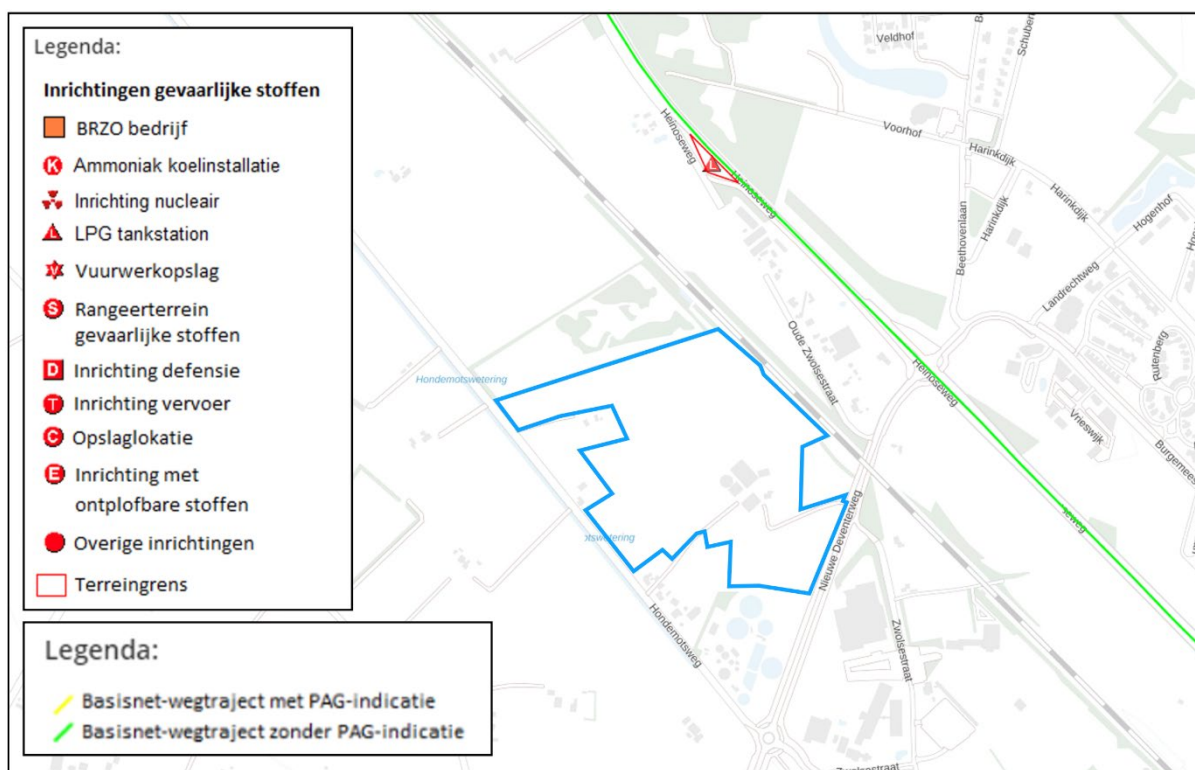
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een

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

### 5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In dit geval wordt het deelgebied aan de Nijverdalseweg 13 buiten beschouwing gelaten. Voor dit deelgebied geldt dat hier geen sprake is van het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object. Ook is er geen sprake van een toename van de personendichtheid op de locatie.

Ten aanzien van het deelgebied Nieuwe Deventerweg – Hondemotsweg e.o. is aan de hand van de risicokaart een inventarisatie gemaakt van de aanwezige risicobronnen in de omgeving. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot dit deelgebied (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat het deelgebied nabij risicobronnen ligt. Het gaat om de N35 en de het tankstation met LPG aan de Heinoeseweg 1.

#### Provinciale weg N35

Over de N35 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg geldt een GR-plafond (grens verantwoording groepsrisico) van 47 meter. Het deelgebied valt daar ruimschoots buiten. De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de weg bedraagt meer dan 250 meter. Een verantwoording over de invloed daarvan op de hoogte van het groepsrisico kan achterwege blijven.

#### Tankstation Heinoeseweg 1, Raalte

Wat betreft het tankstation met LPG aan de Heinoeseweg 1 te Raalte geldt een PR-plafond van 25 meter en een GR-plafond (150 meter). Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico. Het deelgebied valt daar ruimschoots buiten. De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de weg bedraagt meer dan 450 meter.

### Provinciale weg N348

Naast de bovengenoemde risicobronnen dient de provinciale weg N348 ook in ogenschouw genomen te worden. Deze weg wordt niet weergegeven op de risicokaart. Over deze provinciale weg vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van deze weg is door AVIV een aanvullende beoordeling gemaakt in het kader van de externe veiligheid. Zie hiervoor ook bijlage 10 bij de toelichting.

Uit de aanvullende analyse blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. In zowel de huidige als toekomstige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

#### 5.4.4 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Er liggen verschillende bedrijven, functies en verkeersknooppunten in de nabijheid. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

##### Nijverdalseweg 13

Voor het deelgebied aan de Nijverdalseweg 13 geldt dat het hier gaat om een planologische omzetting van een agrarisch erf naar een regulier woonerf. De reeds aanwezige bedrijfswoning is reeds een bestaand milieugevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende (agrarische) bedrijven door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

#### Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o.

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het deelgebied bevinden zich enkele op basis van het huidige planologische regime percelen waar (agrarische) bedrijvigheid is toegestaan (zie tabel 3).

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid', 'geur' (voor niet agrarische bedrijven) en 'gevaar' op basis van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

In onderstaande tabel zijn de adressen van bedrijven en de bijbehorende maximale milieucategorie weergegeven. Verder is de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak dat bedrijvigheid toe laat tot de dichtstbijzijnde woning die op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd weergegeven.

Locatie	Functie	Max. categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woning
Hondemotsweg 2 t/m 2a, Raalte	RWZI - < 100.000 i.e.	4.1	100 m (geur)	Ca. 125 m
Stobbenbroekerweg 16, Raalte	Puinbrekerijen en -malerijen v.c. < 100.000 t/j	4.2	200 m (geluid)	Ca. 270 m
Oude Zwolsestraat 8a, Raalte	Tuincentrum	2	10 m (geluid)	Ca. 175 m
Stobbenbroekerweg 8 Raalte	Paardenhouderij	3.1	10 m (geluid), m.u.v. geur	Ca. 270 m
Hondemotsweg 9, Raalte	Intensieve veehouderij (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden)	4.1	10 m (stof, geluid), m.u.v. geur	Ca. 270 m
Stobbenbroekerweg 29, Raalte	Intensieve veehouderij (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden)	4.1	10 m (stof, geluid), m.u.v. geur	Ca. 270 m

Tabel 3: Milieubelastende activiteiten nabij plangebied

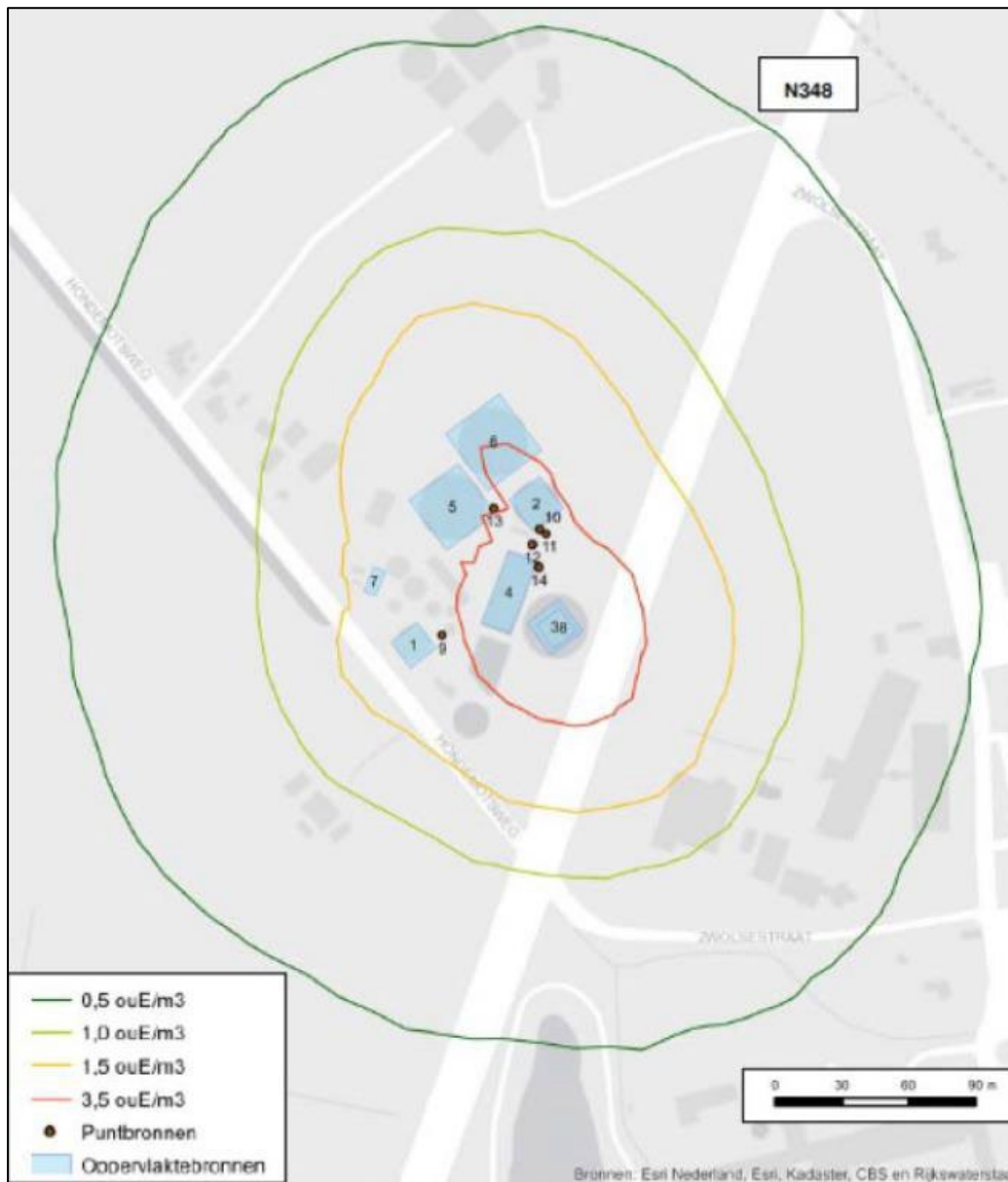
Zoals blijkt uit tabel 4, wordt in voorliggend geval in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Bij de activiteiten van RWZI Raalte aan de Hondemotsweg 2 t/m 2a vinden geuremissies plaats, die in de omgeving van de zuivering tot geurhinder kunnen leiden. Het toetsingskader voor geur van RWZI's staat in artikel 3.5.b van het Activiteitenbesluit (AB) en dient daarom nader te worden beschouwd.

De RWZI Raalte is vóór 1 februari 1996 in gebruik genomen en beschikte voor deze datum over een onherroepelijke vergunning Wm. De zuivering zelf wordt daarom getoetst als bestaande situatie. De oprichting van (compensatie) woningen geldt echter als nieuwe situatie, waarvoor strengere geurnormen gelden (voorkomen van nieuwe hinder). Alle ontwikkelingen in het plan zijn gelegen buiten de bebouwde kom van Raalte, zodat dient te worden getoetst aan de normering conform artikel 3.5.b. lid 2: een geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige objecten van maximaal 1 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel.

In afbeelding 5.2 zijn de geurcontouren rond de RWZI Raalte weergegeven. De lichtgroene contour van 1,0 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel reikt niet tot de locaties van de beoogde woningen in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat hiermee wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau voor een woonbestemming buiten de bebouwde kom conform artikel 3.5.b. lid 2 van het AB. De geur van RWZI Raalte vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Gelet op de afstand tot omliggende milieubelastende functies en het vorenstaande wordt er van uit gegaan dat ter plaatse van de woningen in het deelgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten geluid, geur (m.u.v. geuraspecten in relatie tot veehouderijen), stof en gevaar.

Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.



Afbeelding 5.2: Geurcontouren RWZI Raalte (bron: Nota van Zienswijzen BP Raalte)

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 5.6 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

#### 5.6.1 Algemeen

##### 5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld,

wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per diër geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per diër is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

#### 5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

#### 5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, namelijk de woningen. In dit geval is sprake van de realisatie van een compensatiewoningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een agrarisch bedrijf. Zoals blijkt uit de paragraaf milieuzonering (5.5) bevinden zich in de omgeving van de compensatiewoningen enkele agrarische bedrijven.

Het gaat om de volgende bedrijven:

- Stobbenbroekerweg 8 Raalte; Paardenhouderij
- Hondemotsweg 9, Raalte; Intensieve veehouderij (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden)
- Stobbenbroekerweg 29; intensieve veehouderij

Binnen het bouwperceel van Stobbenbroekerweg 8 is een uitsluitend een paardenhouderij toegestaan. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Deze wordt ruimschoots gehaald en geconcludeerd wordt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

Binnen het bouwperceel Hondemotsweg 9 is op basis van het huidige planologische regime intensieve bedrijfsvoering toegestaan. In werkelijkheid is hier een grondgeboden agrarische bedrijfsvoering gevestigd. Redelijkerwijs is het niet aannemelijk dat op dit bedrijf in de toekomst de bedrijfsvoering intensificeert. Woonpercelen van derden liggen reeds dicht bij dit agrarische bedrijf waardoor deze reeds belemmerd zijn. Het is niet aannemelijk dat hiervoor nieuwe milieuvergunningen voor kunnen worden afgegeven. Voor deze locatie mag redelijkerwijs dan ook worden uitgegaan van een vaste afstand van 50 meter. Deze wordt ruimschoots gehaald en geconcludeerd wordt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.



Aan de Stobbenbroekerweg 29 is een varkenshouderij gelegen met een geuremissie van circa 23.500 ouE/s. De gemeente Raalte ligt in concentratiegebied, waarvoor een maximale geurnorm van 14 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel van toepassing is op geurgevoelige objecten in het buitengebied. De afstand tussen Stobbenbroekerweg 29 en de dichtstbij gelegen woning in het deelgebied (woonerf aan de Hondemotsweg) is circa 600 meter. Het is voldoende aannemelijk dat op deze afstand wordt voldaan aan de geurnorm van 14 ouE/m<sup>3</sup> als 98-percentiel. Bovendien zijn reeds bestaande woningen aanwezig die in dezelfde windrichting dichterbij de veehouderij zijn gelegen. De dichterbij gelegen woningen zijn reeds belemmerend en daarmee maatgevend. De veehouderij wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en geconcludeerd wordt dat er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.6.3 Conclusie geur

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

## 5.7 Ecologie

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

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het deelgebied Nijverdalseweg 13 bevindt zich op circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'. Het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 - Hondemotsweg e.o. bevindt zich op circa 5,4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er respectievelijk sprake is van een depositie van 0,01 en lager dan 0,00 is. Voor de gebruiksfase geldt dat er geen sprake is van een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase zijn deze niet direct uit te sluiten. Om deze reden is intern salderen toegepast op de aanlegfase. Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening blijkt dat er sprake is van een afname van maximaal 0,03 mol/ha/jr. en een maximale toename van 0,00 mol/ha/jr. Met deze cijfers is te stellen dat er in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat het plan, in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

#### 5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruime afstand van de deelgebieden. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

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

In dit geval zijn voor beide deelgebieden quickscans flora & fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In bijlage 12 en bijlage 13 bij deze toelichting zijn de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan ingegaan.

### 5.7.2.2 Onderzoekresultaten

#### *Kleine zoogdieren en amfibieën (nationale soorten Wnb)*

Door werkzaamheden op het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

#### *Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn)*

In opgaande begroeiing en de gebouwen zijn broedvogels niet uit te sluiten. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

## 5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.8 GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid

### 5.8.1 Algemeen

In de GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid wordt geadviseerd behoudend te zijn met inpassen van nieuwe gevoelige bestemmingen of functies (zoals woningen) binnen 250 meter van een veehouderij of binnen twee kilometer van een geitenhouderij. Binnen deze afstanden is een advies van de GGD nodig op gezondheidseffecten van de betreffende veehouderijen te bepalen.

### 5.8.2 Situatie plangebied

Binnen een straal van 250 meter rondom het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. zijn geen veehouderijen gevestigd. Op het adres Heinoseweg 5, de Raarhoeksweg 34b en de Hogeweg 25, binnen 2 kilometer van het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg 4 zijn bedrijven gevestigd waar geiten worden gehouden. Zie hiervoor ook onderstaande tabel.

Locatie geitenhouderij	Aantal geiten	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Heinoseweg 5, Raalte	2	Circa 0,6 kilometer
Raarhoeksweg 34b, Raalte	30	Circa 1,9 kilometer
Hogeweg 26, Raalte	6	Circa 0,8 kilometer

Vanwege de afstand tot het plangebied (< 2 kilometer) dient de situatie nader te worden beschouwd. Gelet op de dieren aantallen en de relatief grote afstand tot het plangebied wordt verwacht dat er geen zwaarwegend bezwaar is tegen de gewenste ontwikkeling.

### 5.8.3 Situatie plangebied

Het aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.9.1 Archeologie

#### 5.9.1.1 Algemeen

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

#### 5.9.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologische verwachtings- en beleidskaart doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied" en de daaropvolgende correctieve herzieningen. Op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen geldt voor een beperkt deel van de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakte wordt niet overschreden, aangezien het overgrote deel van de bodemingrepen plaatsvinden op gronden zonder een archeologische dubbelbestemming.

In dit geval is er geen sprake van nieuwe bodemingrepen boven de grens waarvoor een onderzoeksplicht geldt. In het bestemmingsplan is voor de betreffende gronden opnieuw de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen conform het geldende bestemmingsplan.

### 5.9.2 Cultuurhistorie

#### 5.9.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.9.2.2 Situatie plangebied

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

### 5.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.10 Besluit milieueffectrapportage

### 5.10.1 Kader

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

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

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

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

### 5.10.2 Situatie plangebied

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

Het deelgebied Nijverdalseweg 13 bevindt zich op circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'. Het deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 - Hondemotsweg e.o. bevindt zich op circa 5,4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er respectievelijk sprake is van een depositie van 0,01 en lager dan 0,00 is. Voor de gebruiksfase geldt dat er geen sprake is van een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Voor de aanlegfase zijn deze niet direct uit te sluiten. Om deze reden is intern salderen toegepast op de aanlegfase.

Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening blijkt dat er sprake is van een afname van maximaal 0,03 mol/ha/jr. en een maximale toename van 0,00 mol/ha/jr. Met deze cijfers is te stellen dat er in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat het plan, in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig is.

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

#### 5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval wordt er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld en als bijlage 14 opgenomen bij deze toelichting. Daarnaast zal over de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie een separaat besluit worden genomen.

### 5.10.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## 5.11 Trillingshinder

### 5.11.1 Algemeen

Ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle – Enschede, waardoor trillingshinder als gevolg van de spoorlijn mogelijk relevant kan zijn. Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat trillingsgevoelige functies definieert. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een 'goede ruimtelijke ordening').

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

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

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

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

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

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

### 5.11.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt doorgaans binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op. Buiten deze afstand tot het spoor treden over het algemeen geen trillingsniveaus die boven de streefwaarde voor  $V_{max}$  van 0,1 komen. Een zone van 100 meter voldoet daarom doorgaans. In dit geval worden geen woningen gerealiseerd binnen 100 meter van de spoorlijn. Bovendien is er geen sprake van een spoortraject waar veel verschillende type treinen over heenrijden of waar veelvuldig zwaar (vracht)verkeer passeert. Er kan worden voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn, waarmee er vanuit trillingshinder sprake is van een aanvaardbare situatie.

### 5.11.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

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

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

#### 6.2.2 Rijksbeleid

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

#### 6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

#### 6.2.4 Waterschapsbeleid

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



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

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

### 6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

De trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' houdt in dat er zoveel mogelijk water lokaal wordt vast gehouden, dan geborgen in oppervlaktewater of andere bergvoorzieningen, pas als dit niet mogelijk is wordt het regenwater afgevoerd. De trits 'schoonhouden, scheiden, schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

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

Bij nieuwbouw in het buitengebied is het verwerken van hemelwater aan de eigenaar van het perceel. Verharde oppervlakken (gebouwen, terras, weg op eigen terrein) moeten met 20mm worden gecompenseerd op eigen terrein. Overtollig water mag afstromen naar oppervlaktewater of de openbare ruimte. 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 meerlaagse veiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde "factsheets", wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

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

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

### 6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). Voor beide deelgebieden is een watertoets uitgevoerd. De watertoetsresultaten voor de deelgebieden Nijverdalseweg 13 en Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o. zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 15 en bijlage 16 van deze toelichting.

#### Nijverdalseweg 13

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat direct kan worden doorgegaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toegepast.

De waterhuishouding binnen het plangebied wijzigt niet ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater wordt op het erf geïnfiltreerd. Afvalwater wordt geloosd op het aanwezige vuilwaterriool.

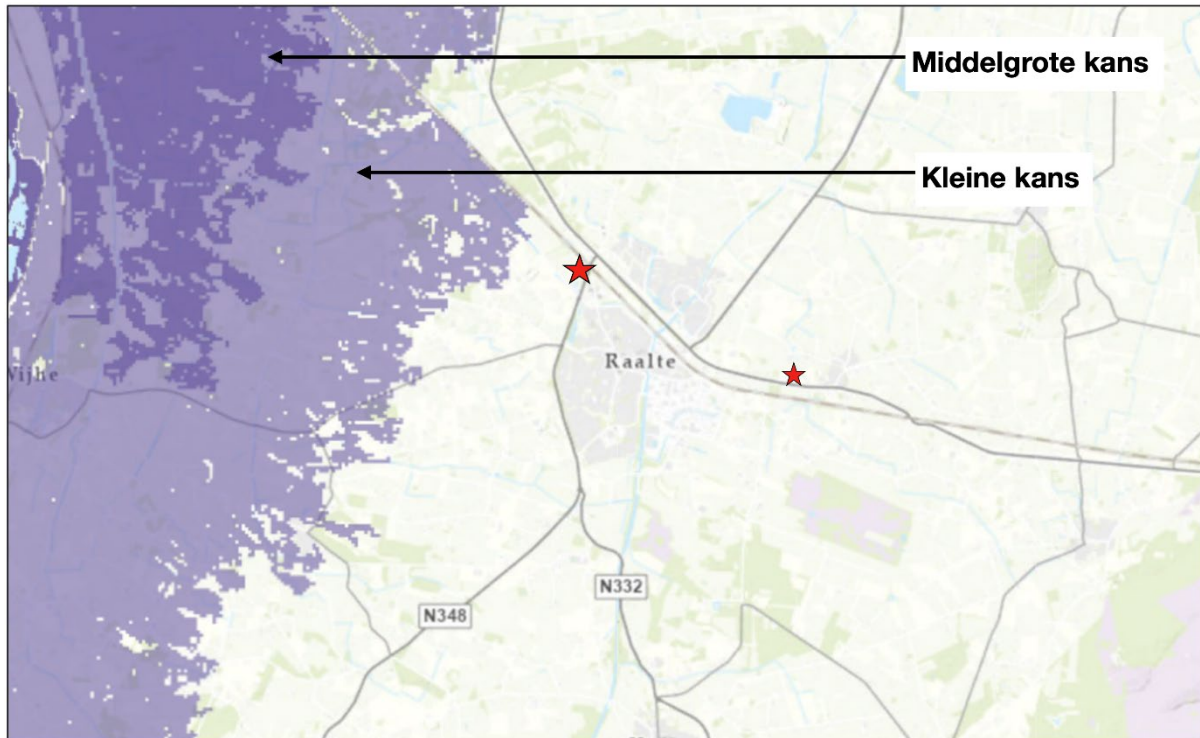
#### Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap om advies wordt gevraagd. Het advies wat het waterschap is opgenomen in subparagraaf 6.3.3.

#### *Overstroombaar gebied*

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.

Het deelgebied ligt deels in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). In dit geval ligt het deelgebied in een gebied dat in buitengewone scenario's kan overstromen. Bij de scenario's waarvoor een kleine en een (middel)grote kans voor overstroming bestaat enig overstromingsrisico (zie ook afbeelding 6.1). Het plangebied valt buiten deze scenario's. In dit geval zijn er in het plangebied bovendien voldoende mogelijkheden om te ontvluchten.



Afbeelding 6.1: Kaart overstromingsrisico's (Bron: risicokaart.nl)

### 6.3.3 Advies waterschap

Het waterschap heeft gereageerd door een uitgangspuntennotitie toe te sturen. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. De belangrijkste uitgangspunten van het waterschap worden hierna uitgewerkt. De volledige uitgangspuntennotitie is te raadplegen in Bijlage 17 van deze toelichting. In de planvorming worden de uitgangspunten van het waterschap betrokken.

#### **Riolering**

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden.

De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke rioolstelsel. Er wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### **Geurzones RWZI**

Het oprichten van geurgevoelige objecten is binnen de geurzone rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) niet toegestaan. Daar is dit geval geen sprake van. Dit aspect is reeds uitgewerkt in paragraaf 5.5 'milieuzonering'. Het waterschap geeft aan dat de dichtstbij zijnde nieuwe woning bij de RWZI in 0.5 oeur contour ligt. Formeel is er sprake van een aanvaardbare situatie. Het waterschap adviseert echter wel om de nieuwe bewoners te attenderen op de aanwezigheid van de RWZI, en de mogelijkheid dat bij bepaalde windrichting altijd wel een bepaalde mate van geurhinder ontstaat. Op 31 maart 2022 is er een overleg geweest tussen de gemeente Raalte en het waterschap. Gesproken is over de nabije ligging van de toekomstige woningen nabij de RWZI. Tijdens het overleg bleek dat de geplande woningen niet dusdanig dicht op de RWZI kwamen dan vooraf was verondersteld door het waterschap. Geconstateerd werd ook dat enkele bestaande woningen dicht op de RWZI liggen. Het waterschap geeft het aandachtspunt mee dat toekomstige bewoners nabij een RWZI komen te wonen en daar ook de gevolgen van kunnen ondervinden.

#### **Watersysteem**

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt

rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

#### **Wateroverlast**

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-sstraat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast.

#### *Compensatie nieuwbouw plannen*

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Per m<sup>2</sup> waterberging kan worden uitgegaan van een peilstijging van 30 cm. Ten tijde van de concrete uitwerking wordt elk woonerf voorzien een waterberging.

#### **Waterkwaliteit**

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 12)*  
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent bestaande afstanden en maten die afwijken van de afstanden en maten uit de bestemmingsregels. Hierin is geregeld dat bestaande maten en afstanden als meer, dan wel minder mogen worden aangehouden als deze meer, dan wel minder bedragen dan op basis van de bestemmingsregels is toegestaan. Tevens zijn regels omtrent overschrijding van bouw grenzen, herbouw woningen, afstand tot de weg ven voldoende parkeergelegenheid opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 13)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat om regels omtrent mantelzorg, herbouw woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)*  
In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen middels een wijzigingsplan mogelijk te maken of om de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk te verwijderen.
- *Overige regels (Artikel 16)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

### **Agrarisch (Artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen te plaatse van de gronden rondom het woonerf aan de Nijverdalseweg 13. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn uitsluitend erf- of terreinafscheidingen toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

### **Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (Artikel 4)**

Deze bestemming is opgenomen te plaatse van de gronden rondom de woonerven aan de Hondemotweg en het voormalige agrarische bedrijfsperceel Nieuwe Deventerweg 4. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn uitsluitend erf- of terreinafscheidingen toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

Tevens zijn er vormen van strijdig gebruik opgenomen en is er tot slot een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om werken en werkzaamheden uit te voeren. Wel is hier specifiek een bepaling opgenomen die bepaalt dat maatregelen in het kader van het inrichtingsplan niet vergunningsplichtig zijn. Verder is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

### **Natuur (Artikel 5)**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. De aan het aan te platen bos in het noorden van deelgebied Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotweg e.o. is deze bestemming toegekend.

Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om werken en werkzaamheden uit te voeren. Wel is hier specifiek een bepaling opgenomen die bepaalt dat maatregelen in het kader van het inrichtingsplan niet vergunningsplichtig zijn. Verder is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

### **Wonen (Artikel 6)**

Aan de gronden van voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Nijverdalseweg 13 en de Nieuwe Deventerweg 4 alsmede de woningen op woonerven met reguliere bouw mogelijkheden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze gronden zijn bestemd conform de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020". Voor elke woning is een bouwvlak opgenomen, waarbij is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Bij de voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Dit wordt geregeld middels een aanduiding op de verbeelding. Bij de overige woningen met deze bestemming is het maximum aan bijgebouwen en overkappingen 150 m<sup>2</sup>.

Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte. De inhoud van het woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en er mag maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn. De voorgevel van woningen dient, voor zover aangegeven op de verbeelding, aan de zijde van het bouwvlak met de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd.

Van de bouwregels kan afgeweken worden ten behoeve van het vergroten van het maximum oppervlakte aan bijgebouwen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van nevenfuncties. Tot slot is een afwijking opgenomen die, in afwijking van de voorwaardelijke verplichting, andersoortige landschapsmaatregelen toestaat.

### **Wonen – 1 (Artikel 7)**

Aan de gronden van de woonerven met de beoogde schuurwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte, met dien verstande dat binnen deze bestemmingen (vanwege de schuurwoningen) geen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.100 m<sup>3</sup> bedragen. Dit is inclusief een bergruimte. De inhoud van een woning in een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m<sup>2</sup>. Vergunningsvrij bouwen is uitgesloten.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van nevenfuncties. Tot slot is een afwijking opgenomen die, in afwijking van de voorwaardelijke verplichting, andersoortige landschapsmaatregelen toestaat.

### **Wonen – 2 (Artikel 8)**

Aan de gronden van het woonerf met de beheerderswoning bij het landgoed is de bestemming 'Wonen – 2' toegekend. Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte met dien verstande dat de inhoud van de woning maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mag bedragen. Daarnaast mag er maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig zijn. Voor deze woning is een groter oppervlak aan bijgebouwen opgenomen ten behoeve van (werk)gereedschap van het onderhouden van het landgoed.

Van de bouwregels kan afgeweken worden ten behoeve van het vergroten van het maximum oppervlakte aan bijgebouwen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing van zowel het woonerf van de beheerderswoning alsmede de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen binnen het landgoed opgenomen. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van nevenfuncties. Tot slot is een afwijking opgenomen die, in afwijking van de voorwaardelijke verplichting, andersoortige landschapsmaatregelen toestaat.

### **Waarde – Archeologie 1 (Artikel 9)**

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied en geldt voor de gronden in het noordelijk deel van het plangebied. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

### **Waarde – Landschap 1 (Artikel 10)**

Ook deze dubbelbestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied en geldt voor de gronden in het noordelijk deel van het plangebied. De voor 'Waarde - Landschap – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden met betrekking tot openheid en reliëf.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg met de provincie Overijssel besproken. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets hebben er digitale watertoetsen plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoetsen hebben ertoe geleid dat de korte procedure en de normale procedure van toepassing zijn. Het waterschap heeft daaro een uitgangspuntennotitie (bijlage 17) opgesteld. De adviezen worden in de nadere uitwerking van de plannen betrokken. Het vooroverleg is hiermee afgerond.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

De paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Landschapsplan Nijverdalseweg 13**

**Bijlage 2**      **Landschapsplan Nieuwe Deventerweg 4 – Hondemotsweg e.o.**

**Bijlage 3**      **Begrenzing landgoed**



**Bijlage 4      Inspiratiedocument beeldkwaliteit**

**Bijlage 5**      **Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai**

**Bijlage 6      Ontwerp beschikking hogere grenswaarden**

**Bijlage 7**      **Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwe Deventerweg 4**

**Bijlage 8**      **Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuwe Deventerweg 4 en  
woonerven Hondemotsweg**

**Bijlage 9**      **Verkennend-eindsituatie bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek  
Nijverdalseweg 13**

**Bijlage 10**    **Aanvullende analyse externe veiligheid**



**Bijlage 11    AERIUS-berekening**

**Bijlage 12    Quicksan Nijverdalseweg 13**

**Bijlage 13    Quicksan Nieuwe Deventerweg 4**

**Bijlage 14**    **Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

**Bijlage 15    Watertoetsresultaat Nijverdalseweg 13**

**Bijlage 16      Watertoetsresultaat Nieuwe Deventerweg 4 - Hondemotsweg e.o.**

**Bijlage 17    Uitgangspuntennotitie Waterschap**