
TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 te Heeten



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

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

Auteurs:

N. Middelkamp
I. klein Teeselink

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

2021-153

Plannaam:

Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2
Heeten

Status:

Definitief

Datum:

Mei 2022

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN DE PLANGEBIEDEN	4
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.3.1	BUITENGEBIED RAALTE GECONSOLIDEERD 2020	6
1.3.2	'PARAPLUBESTEMMINGSPLAN PARKEREN' GELDEND VOOR BEIDE PLANGEBIEDEN	7
1.3.3	STRIJDIGHEDEN	7
1.4	LEESWIJZER	8
2	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>9</u>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3	<u>BELEIDSKADERS</u>	<u>12</u>
3.1	RIJKSBELEID	12
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	12
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	13
3.1.3	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (BRO)	13
3.1.4	CONCLUSIE RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL (2017, ACTUALISATIE 2019/2020)	14
3.2.2	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	15
3.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	26
3.2.4	CONCLUSIE PROVINCIAAL BELEID	26
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
3.3.1	OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040	27
3.3.2	ERVEN IN BEWEGING	28
3.3.3	KADERNOTA DUURZAAM RAALTE 2050	29
3.3.4	WELSTANDSNOTA	29
3.3.5	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN SALLAND	29
3.3.6	CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID	32
3.4	CONCLUSIE	32
4	<u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN</u>	<u>33</u>



4.1	ALGEMEEN	33
4.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	33
4.2.1	ARCHEOLOGIE	33
4.2.2	CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN	34
4.3	FLORA EN FAUNA	35
4.4	BODEM	36
4.5	GELUID.....	38
4.6	WATER	40
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	42
4.8	LUCHTKWALITEIT	44
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	46
4.10	VERKEER & PARKEREN.....	47
4.11	MER-BEOORDELING.....	47
4.12	CONCLUSIE	48
<u>5</u>	<u>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>49</u>
5.1	ALGEMEEN	49
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
5.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
5.4	CONCLUSIE.....	49
<u>6</u>	<u>VOOROVERLEG</u>	<u>50</u>
6.1	HET RIJK	50
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	50
6.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSELSE DELTA.....	51
6.4	INSPRAAK	51
6.5	ZIENSWIJZEN	51
<u>7</u>	<u>TOELICHTING OP DE REGELS.....</u>	<u>52</u>
7.1	INLEIDING	52
7.2	OPZET REGELS	52
7.2.1	INLEIDENDE REGELS.....	52
7.2.2	BESTEMMINGSREGELS	52
7.2.3	ALGEMENE REGELS.....	53
7.2.4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	53
7.3	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	53
<u>BIJLAGEN</u>	<u>.....</u>	<u>54</u>



BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN.....	54
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	54
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 4 WATERTOETS MARSMANSWEG 12	54
BIJLAGE 5 WATERTOETS VOORHORSTERWEG 2	54



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Marsmansweg 12 te Heeten bevinden zich momenteel een woning met twee bijgebouwen. Eigenaar en initiatiefnemer is van plan een nieuwe woningbouwkavel te ontwikkelen op basis van het gemeentelijk beleid 'Erven in beweging'. Hiervoor wordt circa 718 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten. Vanuit de sloopbank van de gemeente Deventer zijn 300 m² sloopmeters aangekocht aan de Avernoorsedijk 5 te Schalkhaar. In totaal wordt 1.018 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplan herziening plaatsvinden. Bij deze herziening van het bestemmingsplan wordt ook de wijziging van de Agrarische bestemming naar Wonen op het adres aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten meegenomen. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20220005 en onderliggende toelichting. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van de plangebieden

De twee plangebieden liggen ongeveer 500 meter uit elkaar, tussen de dorpen Heeten en Wesepe, zie figuur 1.



Figuur 1 Plangebieden Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 te Heeten (aangegeven met ster) (Bron: Google maps)



Marsmansweg 12

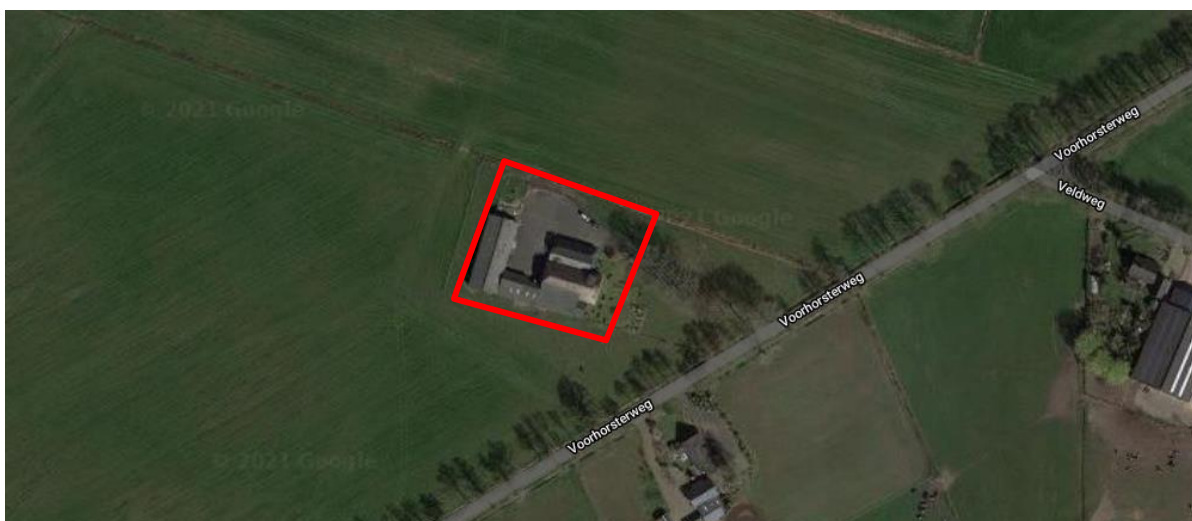
Het plangebied nabij de Marsmansweg 12 te Heeten is gelegen zuidelijk van twee bestaande woningen met bijgebouwen. Ten (noord)oosten van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Aan de Woltersweg 2 is een melkveehouderij gevestigd op circa 150 meter van het plangebied. Ook is een vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijf aan de Woltersweg 1 op ruim 210 meter van plangebied. Het plangebied is altijd in gebruik geweest als agrarische grond en wordt omsloten door agrarische gronden.



Figuur 2 Plangebied nabij Marsmansweg 12 Heeten, bij benadering rood omlijnd (Bron: Google maps)

Voorhorsterweg 2

Het plangebied aan de Voorhorsterweg 2 betreft een voormalig agrarisch erf met een karakteristieke Sallandse boerderijvorm en enkele landschapontsierende schuren op het erf. Het plangebied wordt omsloten door agrarische gronden. Aan de Veldweg 2 op 195 meter ten oosten van het plangebied aan de Voorhorsterweg 2 ligt melkveebedrijf. Ook aan Marsdijk 1 op circa 145 ten noorden van de Voorhorsterweg 2 is een melkveebedrijf gevestigd.



Figuur 3 Plangebied Voorhorsterweg 2 Heeten bij benadering rood omlijnd (Bron: Google maps)



1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor de plangebieden Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 te Heeten het bestemmingsplan: 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020.'

1.3.1 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Marsmansweg 12

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' is op 2 juni 2020 vastgesteld. De grond binnen het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 4. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Verder kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De aanduiding 'verwevingsgebied' komt voort uit de inmiddels ingetrokken reconstructiewet, waarbij in verwevingsgebieden gestreefd wordt naar een mix van (intensieve) landbouw en andere functies.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' ter hoogte plangebied nabij Marsmansweg 12 (rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen)

Voorhorsterweg 2



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' ter hoogte plangebied Voorhorsterweg 2 (rood omlijnd) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



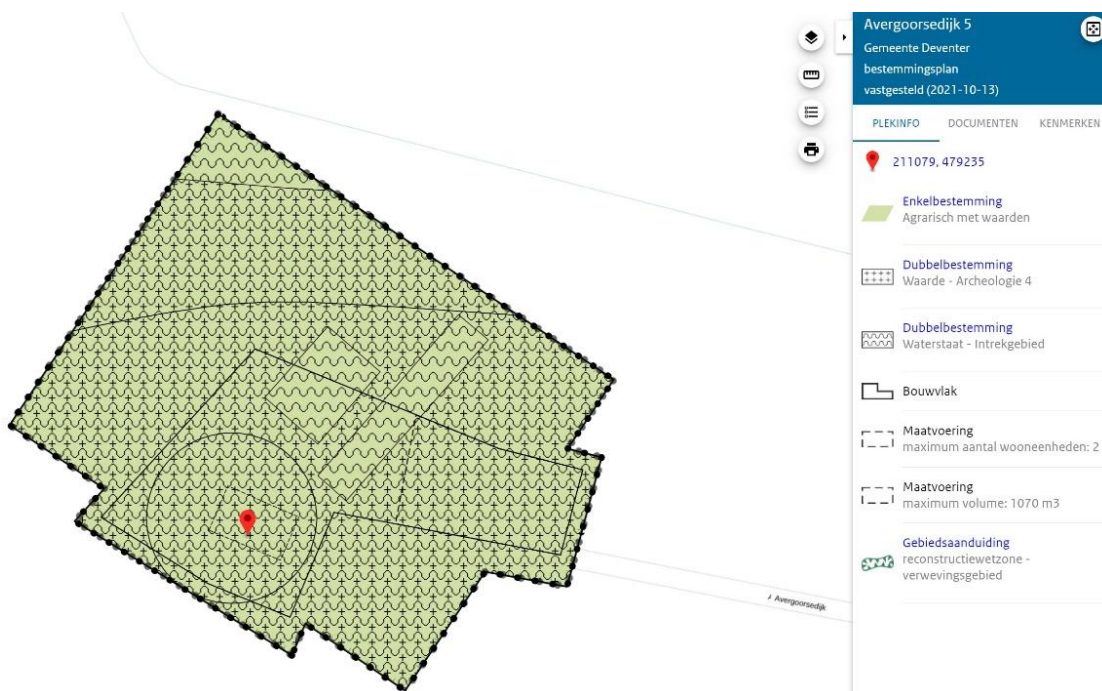
Ook voor het plangebied aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten is het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' vigerend. Het plangebied is gelijk aan het bouwvlak. De grond binnen het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 4. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast kent ook dit plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De aanduiding 'verwevingsgebied' komt voort uit de inmiddels ingetrokken reconstructiewet, waarbij in verwevingsgebieden gestreefd wordt naar een mix van (intensieve) landbouw en andere functies.

1.3.2 'Paraplubestemmingsplan parkeren' geldend voor beide plangebieden

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

1.3.3 Strijdigheden

Initiatiefnemer wenst een groot deel van de landschapontsierende bebouwing aan de Voorhorsterweg 2 te slopen, circa 718 m². Daarnaast is 300 m² aangekocht vanuit de sloopbank van de gemeente Deventer. Deze sloopmeters zijn door de gemeente Deventer gekenmerkt als 2021-0001 (200 m²) en 2021-0005 (100 m²) en zijn afkomstig van het perceel aan de Avergoorsedijk 5 te Schalkhaar. Het bestemmingsplan Avergoorsedijk 5 Gemeente Deventer is op 13 oktober 2021 vastgesteld (zie figuur 6). Ter compensatie van 1.018 m² sloop landschapontsierende bebouwing, landt de compensatiekavel voor een woning met een maximale inhoud van 750m³ met bijgebouw, nabij Marsmansweg 12.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan Avergoorsedijk 5 te Schalkhaar (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Marsmansweg 12

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

Voorhorsterweg 2

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

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Hoofdstuk 2 zoomt in op huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van de plangebieden en zijn de plannen beschreven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op vooroverleg met betrokken partijen en hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planopzet.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Marsmansweg 12

Het plangebied ten zuiden van de Marsmansweg 12 is altijd in gebruik geweest als agrarische grond. Momenteel is het weiland en wordt het begraasd door schapen. Het plangebied omvat delen van de percelen kadastraal gekenmerkt gemeente Raalte, sectie V, nummers 200 en 202, zie figuur 7.



Figuur 7 Luchtfoto planpercelen aan Marsmansweg 12 (Bron: google Maps)

Voorhorsterweg 2

Aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten bevindt zich momenteel voormalig agrarisch erf met een karakteristieke Sallandse boerderijvorm en voormalige agrarische gebouwen. Deze gebouwen hebben in totaal een oppervlakte van 718 m², zie figuur 8.



Figuur 8 Te slopen landschapontsierende bebouwing (rood omkaderd) aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten met afmetingen, totaal circa 718 m² (Bron: PDOK).



Deze landschapsontsierende bebouwing wordt in het kader van voorliggend plan gesloopt. Het erf is van de doorgaande weg af gelegen, in het land, en is omsloten door agrarische gronden. Aan weerszijden van de oprit naar de Voorhorsterweg staan bomen.

2.2 Toekomstige situatie

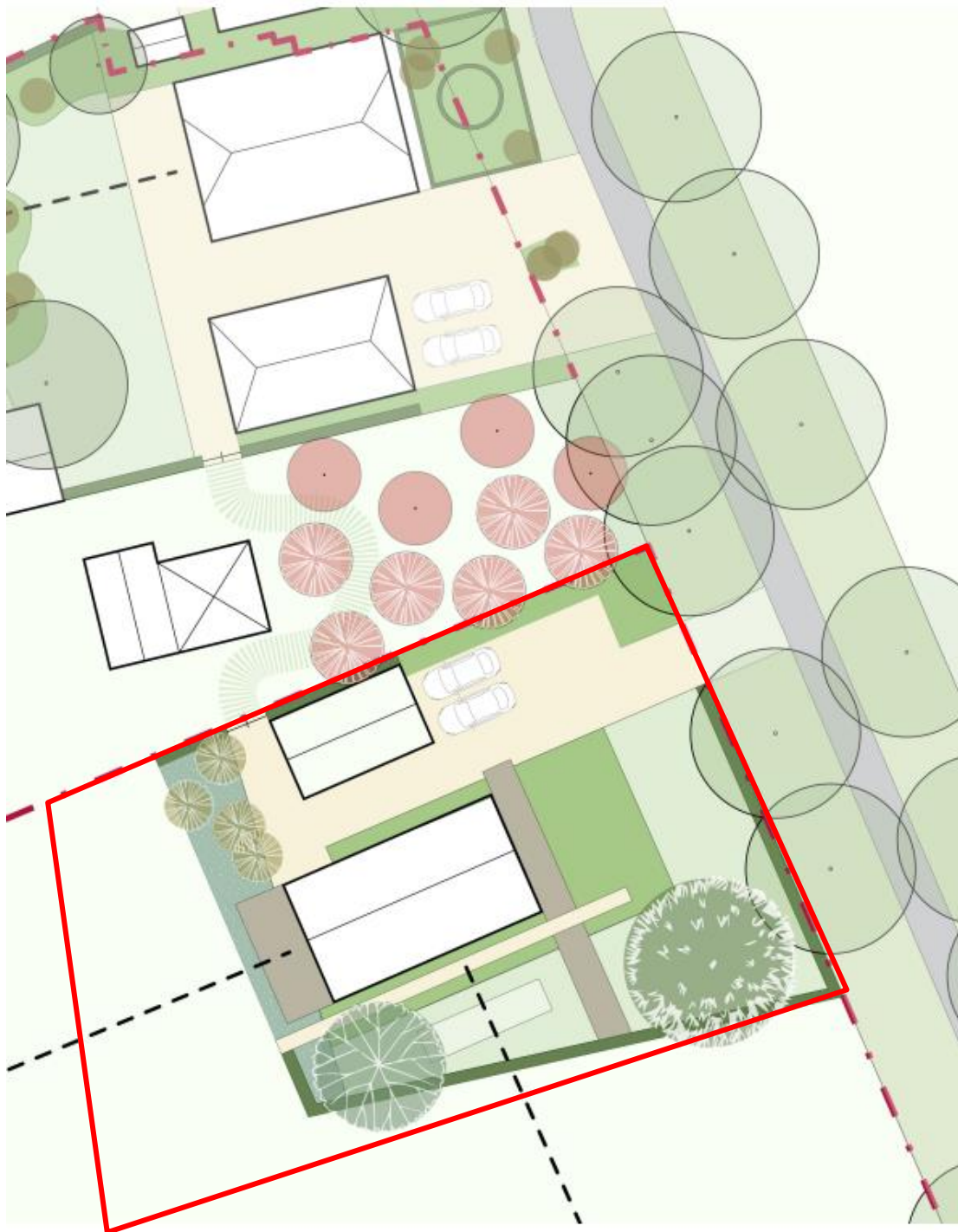
De strekking van onderliggend plan is de voormalige agrarische gebouwen aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten te slopen (circa 718 m²) en de aangekochte 300 m² sloopmeters uit de gemeente Deventer in te zetten, en ter compensatie een nieuwe woningbouwkavel te laten landen ten zuiden van en aangrenzend aan Marsmansweg 12. Daartoe is een inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 9 en bijlage 1.

Om de bestaande karakteristieke hooiberg en fruitbomen te behouden en aan te sluiten op het bestaande lint, is de nieuwe woning met bijgebouw gepositioneerd langs en haaks op de Marsmansweg. De hooiberg is het symmetrische hart tussen het bestaande en nieuwe erf. De nieuwe bebouwing komt binnen de rooilijn van de bestaande schuur te liggen. Positief effect is dat hierdoor de nieuwbouw verder van de weg komt te liggen. Er is zo meer ruimte voor een groene inpassing richting de weg.

Het nieuwe erf wordt maximaal groen ingevuld. Hierbij wordt de overgang van het droge-hogere landschap aan de oostkant naar het nattere-lagere landschap aan de westkant benadrukt. De bestaande boomgaard tussen de hooiberg en de Marsmansweg wordt uitgebreid met inheemse hoogstam fruitbomen. Als onderbegroeiing wordt bloemrijk grasland voorgesteld, wat bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit van insecten en vogels. Aan een drietal zijdes wordt het nieuwe erf (deels) afgeschermd met een lage beukenhaag van 80cm hoog. De beukenhaag wordt iets de hoek omgezet aan de zuid-west kant van het perceel. Aan de westzijde zorgt een bloemrijk graslandstrook voor een subtiele open overgang naar het open landschap. In deze zone staan een aantal streekeigen inheemse meerstammige heesters. Een solitaire lindeboom aan de zuidoostzijde dient als kenmerkend element van boerderijen in de omgeving. Siertuin en moestuin op het erf zijn kenmerkende element van boerderijen in de omgeving en passen bij het nieuwe erf.

De nieuwbouw locatie krijgt een eigen entree aan de Marsmansweg. Het eerste deel van de inrit ten hoogte van de berm van de Marsmansweg wordt op advies van de Gemeente Raalte uitgevoerd in halfverharding. Het overige deel van de inrit wordt volledig verhard, waardoor voldoende ruimte aanwezig is om auto's te parkeren op eigen terrein. Daarnaast zal het eerste deel van de inrit smal zijn en wordt er met de exacte locatie nauwkeurig gekeken dat er geen bomen gekapt hoeven te worden langs de Marsmansweg. Het bestaande erf Marsmansweg 12 en het nieuwe erf zijn verbonden door een gemaaid pad door de boomgaard.





Figuur 9 Uitsnede toekomstige situatie plangebied, met bestaande te behouden woning en nieuwe compensatiekavel (rood omkaderd).



3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en 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 hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan Nederland 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 de economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

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



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

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

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

Relatie met plan

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Relatie met plan

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het besluit ruimtelijke ordening is de Wet ruimtelijke ordening verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering, hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een



nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

Relatie met plan

Aangezien onderliggende initiatief de realisatie van slechts 1 extra woning met bijgebouw mogelijk maakt, waarvoor in totaal 1.018 m² landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft geen toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017, actualisatie 2019/2020)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

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

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



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

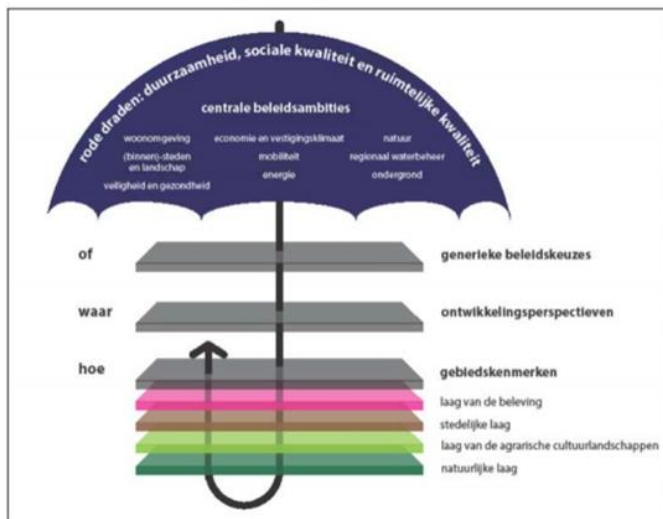
Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven.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

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief voorziet in het toevoegen van een woning in de Groene omgeving, aansluitend aan een bestaand erf. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid, rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse en de sloop van 1.018 m² landschapsontsierende bebouwing. Zo wordt een meerwaarde voor het landschap gecreëerd. Het inrichtingsplan voor de ontwikkeling aan de Marsmansweg 12 te Heeten is opgenomen in bijlage 1.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Figuur 10 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus, die hieronder zijn toegelicht:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Gebiedskenmerken

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

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

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

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

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



1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief Marsmansweg en Voorhorsterweg

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

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief Marsmansweg en Voorhorsterweg

Het realiseren van een nieuwbouwkavel draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locaties, omdat de agrarische activiteiten op de slooplocaties beëindigd zijn en de verouderde bebouwing anders leeg zou staan. In totaliteit neemt de hoeveelheid bebouwing sterk af. Met de wijziging van bestemming naar 'Wonen' wordt zowel aan de Marsmansweg als de Voorhorsterweg voorzien in de behoefte van huidige en toekomstige generaties om te wonen. Daarnaast wordt de nieuwe woning bijna energieneutraal gebouwd en is dus toekomstbestendig.

3. Concentratiebeleid

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

Toets aan initiatief Marsmansweg en Voorhorsterweg

Voorliggend plan betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan ook niet van toepassing.



4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief Marsmansweg en Voorhorsterweg

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

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief Marsmansweg en Voorhorsterweg

Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Omdat onderliggend initiatief voorziet in behoud van de bestaande woning. Daarnaast wordt er landschapsontsierende bebouwing aan de Voorhorsterweg 2 gesloopt, er wordt erfverharding verwijderd en ten slotte wordt er ook energieneutraal gebouwd. Hierdoor vindt een grote kwaliteitsimpuls in erfontwikkeling plaats.

Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Op onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. Figuren 11 en 12 zijn twee uitsneden van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De plangebieden Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 zijn beide op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Ontwikkelperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

In dit perspectief is sprake van 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.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, worden in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op



bestaande vrijkomende erven, waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel. Dit betekent ook het behoud van de diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen, (knoop)erven. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie goed combineren met dit woon-/werklandschap.

Marsmansweg 12



Figuur 11 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. Marsmansweg 12 'Ontwikkelperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

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





Figuur 12 Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Voorhorsterweg 2 'Ontwikkelperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven, waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. De functiewijziging van dit erf naar wonen past binnen dit ontwikkelingsperspectief en zal geen hinder vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

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

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



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

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.

Beide plangebieden liggen binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen', zie figuren 13 en 14. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Marsmansweg 12



Figuur 13 Marsmansweg natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De gronden in de plangebied nabij de Marsmansweg 12 zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Vanwege de geringe grootte van



de ontwikkeling zal dit plan weinig invloed hebben op het watersysteem. Van hoogteverschil in het plangebied is nauwelijks sprake. Op basis van een landschapsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. Het nieuwe erf wordt maximaal groen ingevuld. Hierbij wordt de overgang van het droge-hogere landschap aan de oostkant naar het nattere-lagere landschap aan de westkant benadrukt. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

Voorhorsterweg 2



Figuur 14 Voorhorsterweg Natuurlijke laag – dekzandvlakte en ruggen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied op slooplocatie aan de Voorhorsterweg 2 zijn hoofdzakelijk ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal een positieve invloed hebben op het watersysteem aangezien de oppervlakte bebouwing afneemt binnen het bouwvlak. De grond ter plekke van de te slopen schuren worden aangevuld met een teeltlaag. Van natuurlijk hoogteverschil is door eerdere bebouwing al geen sprake meer.



Laag van de beleving

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

Zowel het plangebied Marsmansweg 12 als Voorhorsterweg 2 te Heeten vallen binnen het gebiedskenmerken 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld', zie figuren 15 en 16.

Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden.

Het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld' betreft één van de bakens in de tijd, waar een cultuurhistorische ambitie geldt. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Marsmansweg 12



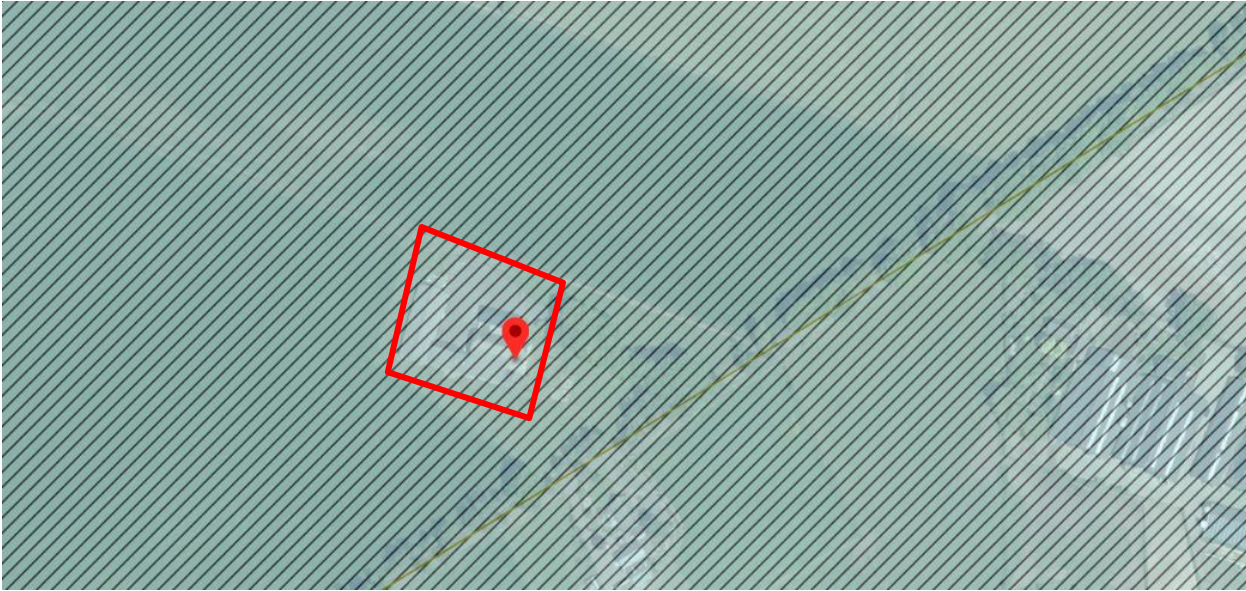
Figuur 15 Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied Marsmansweg 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. 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.

Voorhorsterweg 2



Figuur 16 Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied Voorhorsterweg 'Donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Ook voor het plangebied aan de Voorhorsterweg 2 geldt dat kunstlicht selectief wordt ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. De functie van het gebied als inundatieveld is ook hier niet meer waarneembaar. De karakteristieke Sallandse boerderij blijft behouden, slechts de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

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

Zowel het plangebied aan de Marsmansweg 12 als de Voorhorsterweg 2 vallen onder het 'Oude hoevenlandschap' in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschapen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie



boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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

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

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

Marsmansweg 12



Figuur 17 Marsmansweg laag van agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Met voorliggend plan wordt aansluitend op een bestaand erf ruimte gegeven aan wonen voor huidige en



toekomstige generaties. Daarbij is rekening gehouden met versterking van kenmerkende structuren van het landschap: behoud van het open landschap in de omgeving plangebied door de nieuwe kavel langs de Marsmansweg te positioneren aansluitend op het bestaande lint. De erfbeplantingen van dit compacte nieuwe erf en versterking van de boomgaard benadrukken de openheid en kleinschaligheid, kenmerkend voor dit landschap (zie inrichtingsplan, bijlage 1). De ontwikkeling nabij Marsmansweg 12 sluit dan ook aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' in het Oude Hoevenlandschap.

Voorhorsterweg 2



Figuur 18 Voorhorsterweg laag van agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Transformatie van landbouwwerven tot burgererven met woon/werkfunctie is een ontwikkeling in dit gebied. In het plangebied wordt 718 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De ontwikkeling aan de Voorhorsterweg 2 sluit aan bij de gebiedskenmerken van 'Oude hoevenlandschap.'

3.2.3 Omgevingsverordening

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

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

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

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

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

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

Het buitengebied – kernopgave 1

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

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



Toets aan initiatief

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

3.3.2 Erven in beweging

De beleidsnota Erven in beweging is op 21 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Raalte en geactualiseerd in 2018 en 2021. De Rood voor Roodregeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwingen en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing.

In 2018 heeft een actualisatie van het beleid plaatsgevonden. Als uitbreiding op de bestaande regeling is de beleidsnota 'Erven in beweging' opgesteld. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet hier in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Daarbinnen is de 'Schoor voor Schoorregeling' opgenomen en is een 'sloopbank' opgericht. Uitgangspunt van de regeling blijft dat een initiatief bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In 2021 heeft opnieuw een actualisatie van het beleid plaatsgevonden. Daarbij is het mogelijk gemaakt om maximaal 30% van de sloopmeters uit de gemeente Deventer of Olst-Wijhe in te zetten binnen de gemeente Raalte.

Verruiming max. oppervlakte bijgebouwen bij woning

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

Toets aan initiatief

Het initiatief maakt een woningbouwkavel in het buitengebied mogelijk op basis van de Rood voor Roodregeling 'Erven in Balans'. Voor de Rood voor Rood regeling moet minimaal 1.000 m² schuren gesloopt worden. Aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten wordt 718 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Vanuit de sloopbank van de gemeente Deventer zijn 300 m² sloopmeters aangekocht aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar. In totaal wordt 1.018 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De compensatiewoning met bijgebouw van maximaal 150 m² landt aansluitend aan het erf Marsmansweg 12 te Heeten. Het onderliggende initiatief past dus binnen de 'Erven in Beweging' regeling. Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld voor het plangebied aan de Marsmansweg 12 Heeten, opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Hiermee wordt aangetoond dat met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing en dat de nieuwe woning met bijgebouw aansluit op het bestaande erf. Aan de Voorhorsterweg 2 blijft een bestaande karakteristieke boerderij met bijgebouw behouden.



3.3.3 Kadernota Duurzaam Raalte 2050

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

Toets aan initiatief

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

3.3.4 Welstandsnota

De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen (omgevingsvergunning voor activiteit bouwen) op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld het buitengebied, een beoordelingskader vast. Het beoordelingskader is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Het gemeentelijk welstandsbeleid is op hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Deze benadering blijkt uit gebiedsgerichte criteria. Daarnaast gelden enkele algemene criteria (basisprincipes die onafhankelijk van de gebiedsgerichte criteria gelden) en criteria voor kleine bouwwerken.

Toets aan initiatief

De plangebieden vallen onder het gebiedstype 'Buitengebied', hiervoor geldt het niveau 'basis'. In deze gebieden geldt een minder streng welstandsregiem. Het welstandstoezicht is hier beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit basisniveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Nieuwe invullingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woningen in het buitengebied zijn traditioneel van vorm en opzet. Nieuwe invullingen dienen deze verschijningsvorm dan ook voornamelijk te ondersteunen.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan Salland

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

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





Figuur 19 Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan, rood omkaderd plangebied Marsmansweg 12, met rode ster aangeduid plangebied Voorhorsterweg 2 (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Salland)

Marsmansweg 12

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten is het plangebied aan de Marsmansweg 12 getypeerd als Weteringenlandschap (zie Figuur 19). De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden.

De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Dit wordt nader uitgewerkt in de deeluitwerkingen. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinck en de Oostermaet).

Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de volgende landschappelijke karakteristieken:



- Wetering als structuurdrager
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen.
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Toets aan initiatief

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten. Zie hiertoe paragraaf 2.2 en bijgevoegd inrichtingsplan bijlage 1.

Voorhorsterweg 2

In het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeenten is het plangebied aan de Voorhorsterweg 2 getypeerd als dekzandruggen (zie figuur 19). Dit gebied heeft vooral de ruimtelijke kwaliteit dat de hogere gronden voor een belangrijk deel zijn gelegen in de sterke verwevenheid van verschillende elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot halfopen landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter; § Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/ kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);



- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Toets aan initiatief

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

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



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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

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

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

Analyse

Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg

Uit het kaartbeeld, zie figuur 20, blijkt voor de plangebieden een lage archeologische verwachtingswaarde te gelden. Archeologisch onderzoek is slechts noodzakelijk voor plangebieden groter dan 10 hectare het landelijk gebied of groter dan 5 hectare de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld. Dit plan betreft echter een oppervlakte van bouwwerken, woning met bijgebouw, kleiner dan 10 hectare, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Bovendien is in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" ter hoogte van beide plangebieden geen dubbelbestemming opgenomen voor Archeologie.





Figuur 20 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte, plangebied Marsmansweg is rood omkaderd, plangebied Voorhorsterweg is aangegeven met een rode ster. (Bron: archeologische verwachtingskaart Raalte)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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

Analyse

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in het plangebied Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

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



4.3 Flora en fauna

Beleidskader

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

Analyse

Marsmansweg 12

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. De QuickScan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 24 januari 2022 en als bijlage 2 opgenomen.

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

Het plangebied is op 24 januari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten veldmuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vogels, amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied.



Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk veldmuizen gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een veldmuis beschadigd of vernield. Voor de veldmuizen, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van veldmuizen. Om te voorkomen dat veldmuizen gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat veldmuizen gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige vogel- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Geen veldmuizen doden.

Voorhorsterweg 2

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

Conclusie

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

4.4 Bodem

Beleidskader

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

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



bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Analyse

Marsmansweg 12

Kruse Groep BV heeft in januari/februari 2022 in opdracht van BiedtRuimte een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een terreindeel ter grootte van circa 1400 m² aan de Marsmansweg 12 Heeten (bijlage 3). De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd, onverhard en in gebruik als weiland. De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw.

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

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer tot matig fijn, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.20 m-mv.

Resultaten chemische analyses

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

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

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

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

Voorhorsterweg 2

Aan de Voorhorsterweg 2 wordt circa 718 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Na sloop van de gebouwen, zal de grond ter plekke worden aangevuld tot maaiveld met een teeltlaag van minimaal 40 cm.



Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen aan de Marsmansweg 12, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.5 Geluid

Beleidskader

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

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

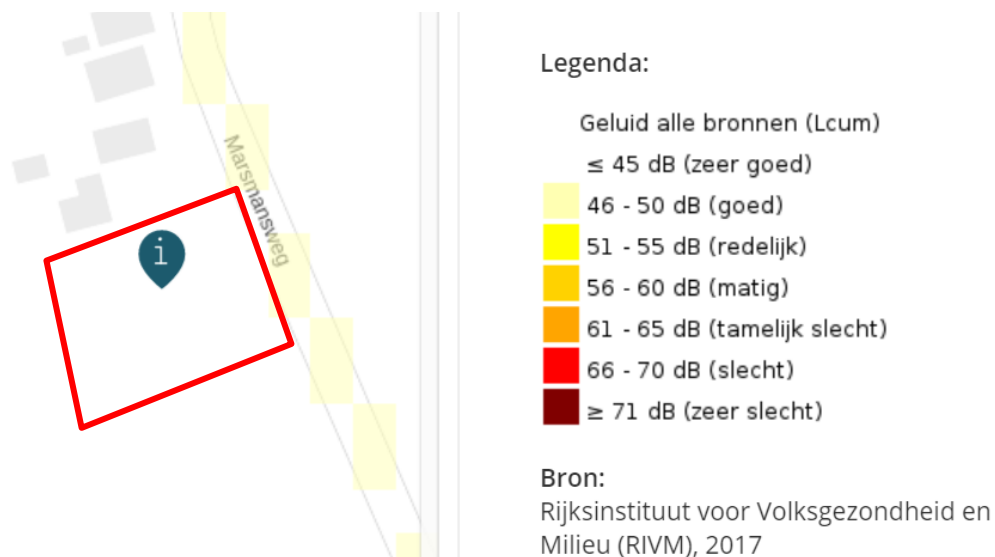
Analyse

Marsmansweg 12

In de nabijheid van de Marsmansweg liggen geen geluidsbronnen afkomstig van industrie of railverkeer. Het erf ligt aan de Marsmansweg, een rustige weg in het buitengebied waardoor het aspect wegverkeerslawai geen rol speelt in dit plan. Om te beoordelen of het aspect wegverkeerslawai invloed heeft op het plan is de atlas van de leefomgeving geraadpleegd. In figuur 21 zijn de geluidscontouren van de Marsmansweg inzichtelijk gemaakt op planlocatie.

De planlocatie voor de nieuw toe te voegen compensatiewoning (zie rode omkadering) valt wat betreft geluidsniveau in de contour ≤ 45 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de te ontwikkelen woning is dus minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het onderliggende initiatief zijn geen geluidsbronnen in de omgeving die om nader onderzoek vragen.

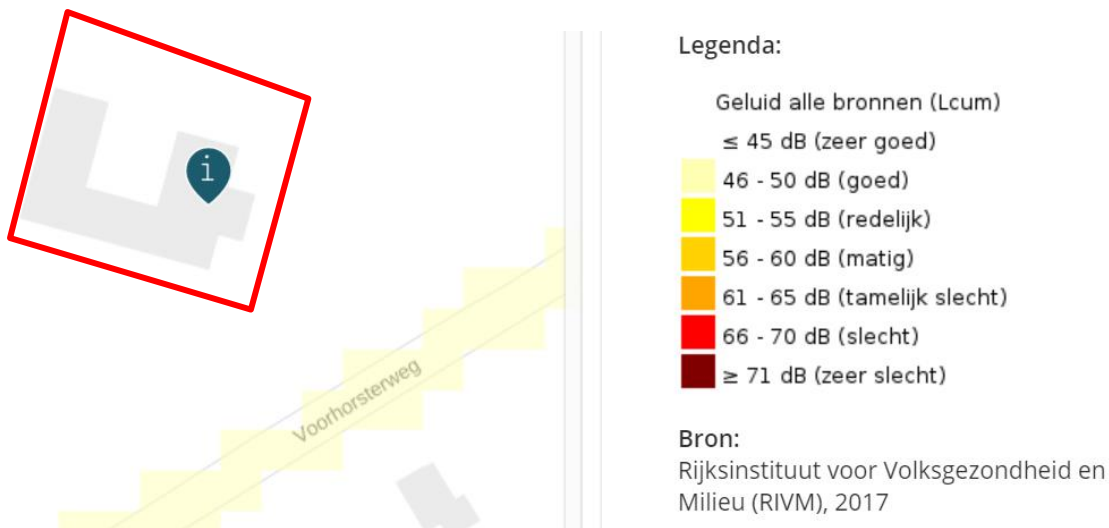




Figuur 21 Geluidsniveau op het plangebied Marsmansweg (bron: atlasvande leefomgeving.nl)

Voorhorsterweg 2

In de nabijheid van de Voorhorsterweg 2 liggen geen geluidsbronnen afkomstig van industrie of railverkeer. Het erf ligt op 45 meter van de Voorhorsterweg aan een eigen oprit, waardoor het aspect wegverkeerslawaaï geen rol speelt in dit plan. In figuur 22 zijn de geluidscontouren inzichtelijk gemaakt voor planlocatie. De locatie valt wat betreft geluidsniveau in de zone ≤ 45 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de woning is dus minder dan 48 dB. Voor het onderliggende initiatief zijn geen geluidsbronnen in de omgeving die om nader onderzoek vragen.



Figuur 22 Geluidsniveau op het plangebied Voorhorsterweg (bron: atlasvande leefomgeving.nl)

Conclusie

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



4.6 Water

Beleidskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Analyse

Marsmansweg 12

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 4) op 16 augustus 2021. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

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

Het waterschap gaat daarom akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf korte procedure, zoals beschreven in bijlage 4 van deze toelichting. Onderdeel van de uitgangspunten is het voorkeursbeleid hemelwater. Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In het plan wordt hemelwater, ook schoon hemelwater van dakoppervlakten, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. De standaard waterparagraaf van het waterschap wordt nageleefd.

Voorhorsterweg 2

Voor de planlocatie aan de Voorhorsterweg 2 heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 5) op 16 augustus 2021. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.



Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.'

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

Figuur 23 Milieucategorieën en richtafstanden tot rustig buitengebied en gemengd gebied

Analyse

Voor beide planlocaties geldt dat in de nabijheid voornamelijk woningen en melkveebedrijven voorkomen, daarom is uitgegaan van richtafstanden geldend in 'rustig buitengebied'.



Marsmansweg 12

In de omgeving van het plangebied is aan de Woltersweg 2 een melkveehouderij gevestigd op circa 157 meter van het plangebied. Ook ligt op circa 200 meter een vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijf aan de Woltersweg 1. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief, omdat op basis van de richtafstandenlijst de grootste richtafstand 100 meter is voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Omgekeerd vormt de ontwikkeling van de woning geen belemmering voor deze bedrijven. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.



Figuur 24 Afstand tot meest dichtbijgelegen melkveehouderij aan de Woltersweg 2 ten opzicht van planlocatie aan Marsmansweg 12 (157 m) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voorhorsterweg 2

In de omgeving van de Voorhorsterweg 2 liggen op 145 meter (Marsdijk 1) en 195 meter (Veldweg 2) van het plangebied twee melkveehouderijen. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief, omdat op basis van de richtafstandenlijst de grootste richtafstand 100 meter is voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt voldaan. Omgekeerd vormt de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen belemmering voor deze bedrijven. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.





Figuur 25 Afstand tot meest dichtbijgelegen melkveehouderij aan de Marsdijk 1 ten opzicht van planlocatie aan Voorhorsterweg 2 (145 m) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3%



van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het realiseren van een woning met bijgebouw valt binnen de regeling NIBM. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Dit betekent dat dit initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een goed woon-en leefklimaat blijft gehandhaafd voor zowel de planlocatie aan de Marsmansweg 12 als de slooplocatie aan de Voorhorsterweg 2 te Heeten.

Conclusie

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



4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

Analyse

Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2

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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 26 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de plangebieden (rood omkaderd) en de directe omgeving weergegeven. Slecht in geval van scenario's van buitengewone gebeurtenissen (minder dan eens in 10.000 jaar) is er kans op overstroming minder dan 0,5 meter in de omgeving van planlocatie aan de Marsmansweg 12, niet op planlocatie. Er zijn geen risico's die van invloed zijn op de gewenste ontwikkeling gevonden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 26 Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebieden (Bron: risicokaart)



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

4.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

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

Analyse

Marsmansweg 12

In het voorliggende plan wordt er maximaal één nieuwe wooneenheid gerealiseerd. Deze wooneenheid brengt niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee. In de toekomstige situatie zullen de bewoners van de nieuw toe te voegen bouwkaavel, gebruik maken van de halfverharde oprit. Het bestaande wegennet kan de verkeersbewegingen goed aan. Op het nieuwe erf is voldoende ruimte voor parkeren, zie bijlage 1 Inrichtingsplan.

Voorhorsterweg 2

Aan de Voorhorsterweg 2 zal de bestaande agrarische bedrijfswoning blijven bestaan. Het betreft hier slechts een wijziging van bestemming naar 'Wonen'. De verkeersbewegingen zullen afnemen, omdat de agrarische activiteiten staken en minder verkeersbewegingen plaatsvinden van leveranciers en afnemers etc.. Parkeren geschiedt op eigen erf.

Conclusie

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

4.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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



omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

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

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

Analyse

Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2

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

Conclusie

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

4.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan ter realisatie van onderliggend plan op de locaties aan de Marsmansweg 12 en Voorhorsterweg 2 te Heeten. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied aan de Marsmansweg 12 bevinden zich voornamelijk woningen en twee agrarische bedrijven. Ook in de directe omgeving van de Voorhorsterweg 2 zijn voornamelijk woningen en melkveebedrijven gelegen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.4 Conclusie

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



6 Vooroverleg

6.1 Het Rijk

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

6.2 Provincie Overijssel

In het voorliggende plan is sprake van het realiseren van een compensatiewoning elders dan de slooplocatie, maar beide gelegen binnen de gemeente Raalte. Daarnaast zijn 300 m² sloopmeters afkomstig uit de gemeente Deventer. Het beleidskader waarop aanspraak wordt gedaan betreft de gemeentelijke beleidsnota's 'Rood voor Rood' en 'Erven in Beweging'. Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied geeft wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders ten behoeve van Rood voor Rood, binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.7.6).

Dit plan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid en daarom is dit wijzigingsplan opgesteld. Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld. Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met KGO

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

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

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

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voorttoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan van 1 woning nabij de Marsmansweg 12, naast de bestemmingswijziging van de bestaande woning aan de Voorhorsterweg 2. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal wel op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan de provincie worden aangeboden.



6.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoetsen op 16 augustus 2021. Deze toetsen resulteerden in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemmingen en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft gaat akkoord met het plan aan de Marsmansweg 12, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf. Het waterschap heeft daarnaast aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij de ontwikkeling aan de Voorhorsterweg 2. De uitkomsten van deze watertoetsen hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De waterparagrafen is te vinden in bijlagen 4 en 5.

6.4 Inspraak

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

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.



7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

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

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

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

7.2 Opzet regels

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

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

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels



- afwijken van bouw en gebruiksregels

7.2.3 Algemene regels

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

7.2.4 Overgangs-en slotregels

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

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.



Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 QuickScan Flora & Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoets Marsmansweg 12

Bijlage 5 Watertoets Voorhorsterweg 2

