



PARTIELE HERZIENING

Slagboom 1 en 1a, Mariënheem



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:

L. Middelkamp, MSc

BiedtRuimte
Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0177.BP20220013-
VG01

Plannaam:

Buitengebied Raalte, part. Herz.
Nr. 62, omgeving Slagboom 1 en
1a

Status:

Vastgesteld bestemmingsplan

Datum:

April 2023

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	<u>4</u>
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	<u>5</u>
2.1	LIGGING EN GEBRUIK	5
2.2	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
2.3	TOETS AAN INITIATIEF	6
3	<u>BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF</u>	<u>7</u>
3.1	ACHTERGROND	7
3.2	HET PLAN	7
4	<u>BELEIDSKADERS</u>	<u>9</u>
4.1	RIJKSBELEID	9
4.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	9
4.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	10
4.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL BEKEN KLEUR (2017), ACTUALISATIE SEPTEMBER 2018	10
4.2.2	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	10
4.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.3.1	OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040	18
4.3.2	BELEIDSNOTA 'ROOD VOOR ROOD' EN BELEIDSNOTA 'ERVEN IN BEWEGING'	19
4.3.3	KADERNOTA DUURZAAM RAALTE 2050	20
4.4	CONCLUSIE	20
5	<u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN</u>	<u>21</u>
5.1	ALGEMEEN	21
5.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	21
5.2.1	ARCHEOLOGIE	21
5.2.2	MONUMENTENZORG	22
5.3	FLORA EN FAUNA	22
5.4	BODEM	23
5.5	GELUID	24
5.6	TRILLINGHINDER	26
5.7	WATER	26



5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	28
5.9	LUCHTKWALITEIT	28
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.11	VERKEER & PARKEREN.....	31
5.12	MER-BEOORDELING.....	31
5.13	CONCLUSIE.....	32
6	<u>UITVOERBAARHEID.....</u>	33
6.1	ALGEMEEN	33
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
6.2.1	VOOROVERLEG.....	33
6.2.2	ZIENSWIJZEN.....	33
6.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6.4	CONCLUSIE.....	33
7	<u>VOOROVERLEG</u>	34
7.1	HET RIJK.....	34
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL	34
7.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSELSE DELTA.....	34
7.4	INSPRAAK.....	34
8	<u>TOELICHTING OP DE REGELS.....</u>	35
8.1	INLEIDING	35
8.2	OPZET REGELS	35
8.2.1	INLEIDENDE REGELS.....	35
8.2.2	BESTEMMINGSREGELS	35
8.2.3	ALGEMENE REGELS.....	36
8.2.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	36
8.3	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	36
	<u>BIJLAGEN</u>	37
	BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN.....	37
	BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA & FAUNA	37
	BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	37
	BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK	37
	BIJLAGE 5 BESCHIKKING HOGERE GRENSWAARDEN.....	37
	BIJLAGE 6 TRILLINGSONDERZOEK.....	37
	BIJLAGE 7 WATERTOETS	37
	BIJLAGE 8 STIKSTOFBEREKENING	37
	BIJLAGE 9 CAROLA-BEREKENING	37
	BIJLAGE 10 ZIENSWIJZENNOTA	37





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het onderliggende initiatief heeft betrekking op het erf gelegen aan de Slagboom 1 te Mariënheem. Het erf bestaat uit een woning met de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het omliggende perceel zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het doel is om een woning te realiseren ten westen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een bestaand bedrijfsgebouw in stand te houden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een extra woning niet mogelijk.

Het realiseren van de extra woning is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. Om het plan planologisch mogelijk te maken moet de agrarische bestemming wijzigen naar de woonbestemming. Deze woonbestemming bevat zowel de nieuwe woning alsook de huidige bedrijfswoning. Dit bestemmingsplan bevat de onderbouwing voor deze wijziging (de toelichting) de plankaart (verbeelding) en de voorwaarden die gelden bij de nieuwe bestemming (regels). Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden in dit plan weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

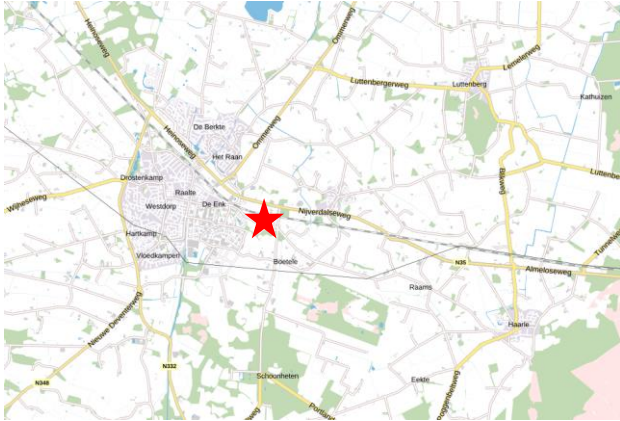
In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij gaan we in op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Hoofdstuk 3 bestaat uit een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 hebben we de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Raalte en ten westen van de kern Mariënheem. De locatie is bereikbaar vanaf de ontsluitingsweg de Slagboom. De Slagboom is te bereiken via de Wechelerweg en ligt dicht bij de N35. In figuur 2 is het plangebied en de daarbij horende ontsluitingsweg gevisualiseerd.



Figuur 1 Ligging plangebied in kern



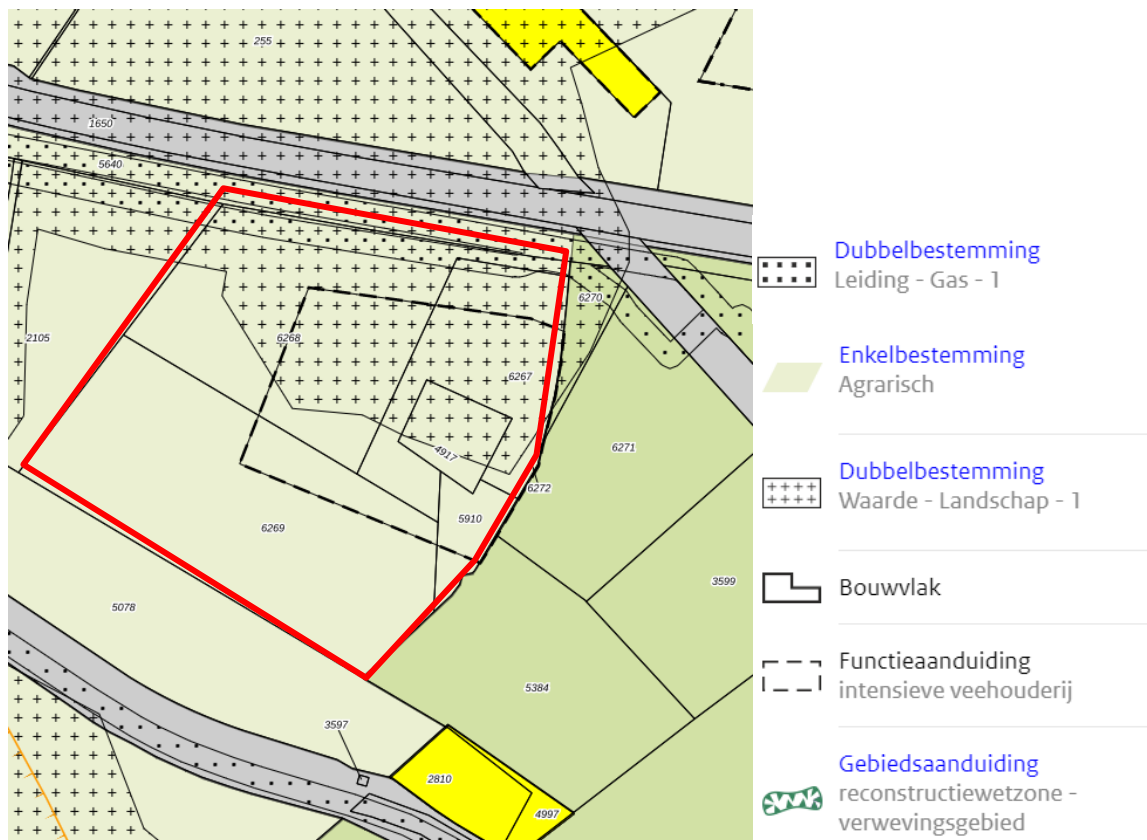
Figuur 2 Ligging plangebied in omgeving

Het perceel bestaat uit een woning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De voormalige bedrijfsgebouwen bestaan uit varkensstallen, deze hebben een oppervlakte van 880m². Daarnaast zijn op het terrein twee bijgebouwen aanwezig, een ter grootte van 50m² en een ter grootte van 150m². De huiskavel van het voormalige agrarische bedrijf is circa 1,5 hectare groot.



2.2 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020', vastgesteld op 2 juni 2021. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het plangebied weergegeven.



Figuur 3 De geldende planologische situatie van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied is grotendeels voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' geldt. Naast de enkelbestemming zijn er voor een gedeelte van het plangebied ook twee dubbelbestemmingen van kracht, de dubbelbestemming 'Leiding-gas-1' en 'Waarde – Landschap – 1'. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied'.

De gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij in dit geval specifiek een intensieve veehouderij toegestaan is.

2.3 Toets aan initiatief

Het onderliggende plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Met de herziening van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het bestemmingsplan (moederplan). In de komende hoofdstukken wordt het initiatief nader toegelicht. Daarnaast wordt onderbouwd waarom het plan ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



3 Beschrijving van het initiatief

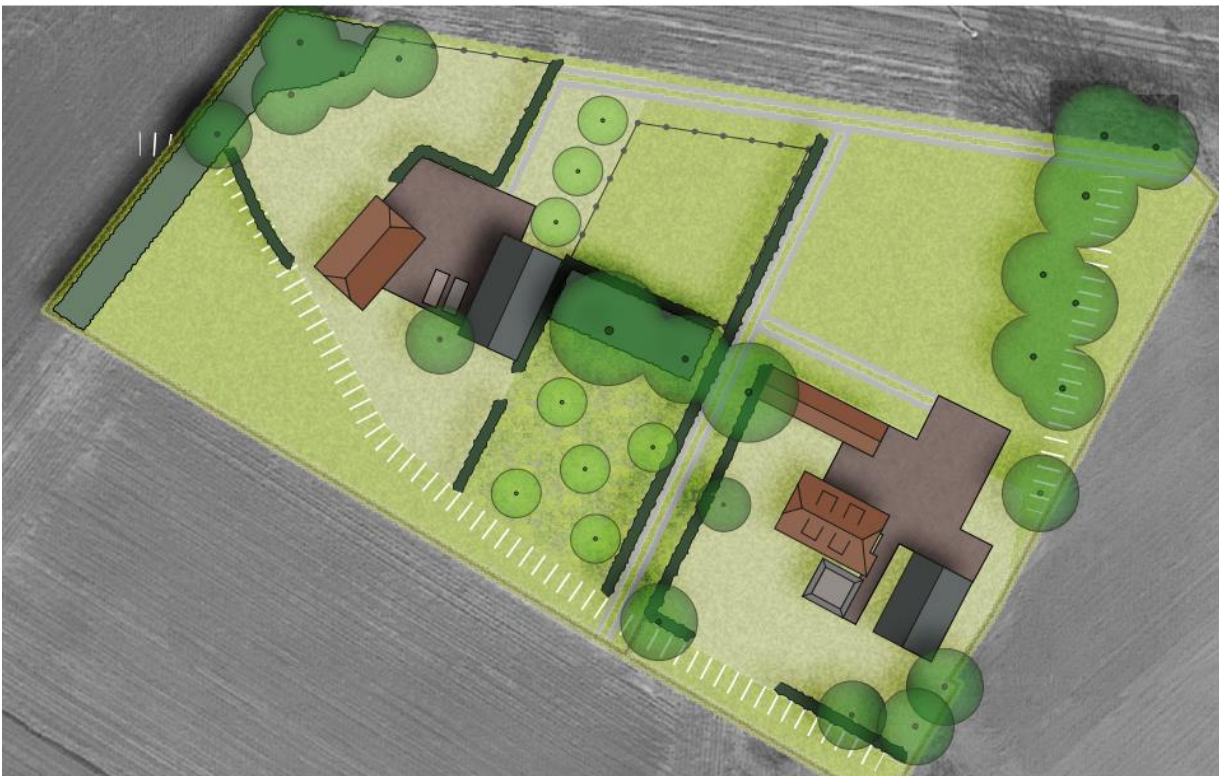
3.1 Achtergrond

Momenteel kent het plangebied een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats binnen het plangebied. Het plan is om ten westen van de bestaande woning een nieuwe compensatiewoning te realiseren. Daarbij wordt 880m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. De bestaande bijgebouwen van circa 200m² blijven behouden.

Dit plan is alleen mogelijk wanneer voldaan wordt aan het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het gemeentelijke Rood voor Rood beleid zoals beschreven in de beleidsnotitie 'Erven in beweging'. Het toevoegen van een woning is mogelijk onder de voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de gemeentelijke Rood- voor Roodregeling en de provinciale Omgevingsvisie- en Verordening zijn randvoorwaarden opgenomen waar de kwaliteitsverbetering aan moet voldoen. In hoofdstuk 4 beschrijven we deze kaders.

3.2 Het plan

Met dit plan wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren, ten westen van de bestaande bedrijfsgebouwen en de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen behouden en de woonbestemming geven. Voor de landschappelijke inpassing van de locatie Slagboom 1 heeft BiedtRuimte een landschappelijk inrichtingsvoorstel opgesteld, zie bijlage 1.



Figuur 4 Inrichting van het plangebied

Bij dit initiatief is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat er 880 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt. Deze bebouwing is ooit op een es gebouwd. De nieuwe woning is gepland in het verlengde van de bedrijfsgebouwen. De beplanting op de grens van de oorspronkelijke es benadrukt het hoogteverschil. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de compensatiewoning en het bijgebouw ook op



de es gesitueerd wordt. Dit heeft als gevolg dat de compensatiewoning buiten het bouwvlak komt te liggen. Het nieuwe bijgebouw komt wel binnen het voormalige bouwvlak te liggen.

Het bestaande en te handhaven bijgebouwen (200m²) wordt in de nieuwe situatie gebruikt door het bestaande erf. De nieuwe woning heeft de mogelijkheid om een extra bijgebouw te realiseren van maximaal 150m².

Verder wordt met dit plan groen aangeplant, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De bestaande woning met tuin blijft zoals het is, aan de zuidkant wordt een haag gerealiseerd. Bij het nieuwe erf wordt de haag als lijn doorgezet. Hierdoor wordt de locatie van de dekzandrug benadrukt en het hoogteverschil beleefbaar gemaakt. De haag vormt een duidelijke scheiding tussen tuin en de landbouwgrond. Belangrijk in dit plan is het behoud van de bestaande eikensingel. Deze singel wordt aangevuld met onderbeplanting (struiken). Ten zuiden van deze singel vormt een aan te planten boomgaard voor een geleidelijke overgang naar het landbouwgebied. Bovendien wordt hiermee een extra verbinding tussen beide erven gevormd. Het nieuwe erf wordt aan de westzijde afgeschermd door een singel met streekeigen soorten struiken. Aan de noordzijde eindigt deze singel in een boomgroep met eiken, beuken en lindes. De tuin bestaat grotendeels uit gazon, overgaand in het zuidelijke open landschap.



4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 omgevingsrecht¹. 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: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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.

Toets aan initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke

¹ Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. 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 markt vraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

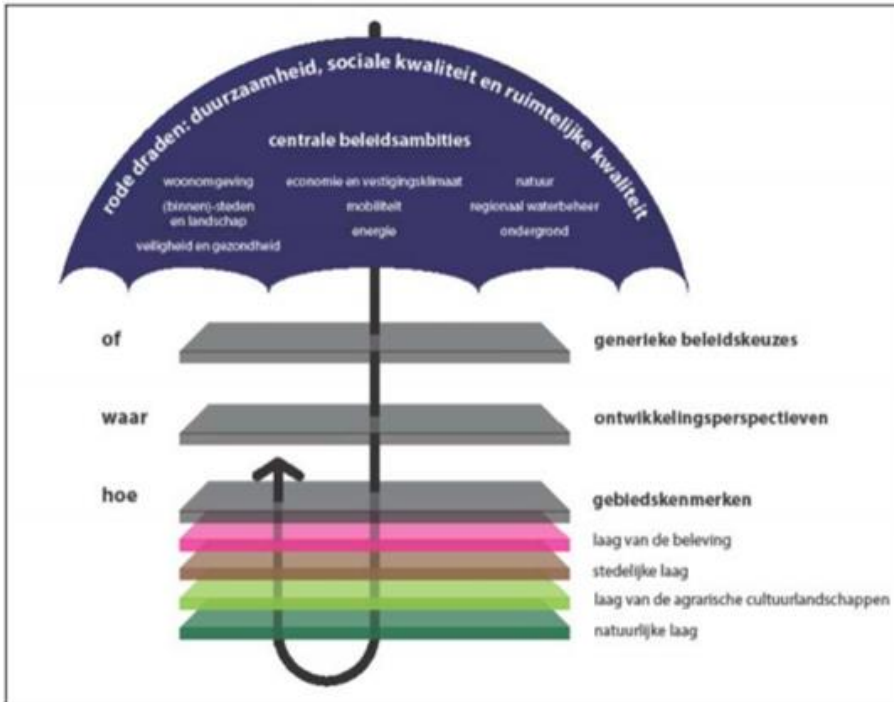
Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief (op een voormalig agrarisch erf) voorziet in het toevoegen van een woning. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse. Het landschapsplan van de Slagboom 1 in Mariënheem is als bijlage 1 opgenomen.

4.2.2 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 5 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskennmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.



3. Gebiedskenmerken

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

Toets aan initiatief

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte mee wegen. De keuze van het plaatsen van de woning sluit aan op de woningbouwbehoefte rondom Raalte. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving en er zijn waar nodig kwaliteitsimpulsen toegevoegd. 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

Aan de Slagboom 1 vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Het realiseren van een woning draagt bij aan de behoefte van de toekomstige generatie. Bij het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling waarbij de leefbaarheid en nabijheid gewaarborgd blijft.



3. Concentratiebeleid

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

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat het concentratiebeleid niet van toepassing is op dit initiatief.

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief biedt de mogelijkheid om bestaande bijgebouwen te behouden en een voormalige varkensschuur te herbestemmen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing die nog van goede kwaliteit is kan intact blijven, hierbij is rekening gehouden met zorgvuldig ruimtebeslag. Daarnaast is de nieuwe bebouwing dichtbij de voormalig agrarische bebouwing gesitueerd. Per saldo neemt het oppervlak bebouwing af. Hierbij is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 6 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.





Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
Thema: gebiedsontwikkeling
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Figuur 6 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

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

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Door het realiseren van een woning, het opheffen van de agrarische bestemming en de sloop van landschap ontsierende bebouwing, wordt bijgedragen aan een mix van wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.



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

Voor onderliggend initiatief is de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap van toepassing.

1. 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.



Dekzandvlakte en ruggen
Thema: natuur
Gebiedsbegrenzing: indicatief

[Verwijzing 1](#)
[Verwijzing 2](#)

Figuur 7 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte van ruggen (uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakken en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen er na het verdwijnen van het ijs in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is om 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.

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn ooit in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De zandrug bij de boerderij is nog altijd goed zichtbaar in het landschap. De lagere gronden binnen het plangebied zijn gemiddeld een meter lager ten opzichte van de zandrug. De positionering van de nieuwe woning op het hoogste punt en de natuurlijke begroeiing op de overgang tussen hoog en laag zorgt ervoor dat deze natuurlijke verschillen beleefbaar blijven.

2. Laag van het agrarische 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. Ter plaatse is sprake van 'oude hoevenlandschap'.



Figuur 8 Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Oude Hoevenlandschap (uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)



Oude hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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

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

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

Toets aan initiatief

Het plan past binnen de laag van agrarische cultuurlandschappen. De eerste bebouwing op deze plek (zichtbaar op topografische kaarten van af 1850) lag op, of direct ten zuiden van de locatie van de nieuwe woning. Verder is in het inrichtingsplan, bijlage 1, via natuurlijke beplanting aansluiting gevonden bij de landschappelijke dragende structuren en kenmerkende ruimtematen ter plekke. De ontwikkeling aan de Slagboom 1 sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.3 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 conform 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.

Conclusie

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



4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Algemeen

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld. 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.

Horizon gemeente Raalte 2040

Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. De toekomst is ongewis, maar één ding is zeker: er komen belangrijke opgaven aan, waarop antwoorden gevonden moeten worden. 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 VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

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



Toets aan initiatief

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de structuurvisie. Het initiatief maakt extra bebouwing in het buitengebied mogelijk op basis van de 'Rood voor Rood' regeling, door de sloop van landschapsontsierende schuren (880 m²). In dit plan worden niet alle voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Bijgebouwen in goede staat met een gezamenlijk oppervlak van 200 m² blijft behouden. In het bestemmingsplan buitengebied is de afwijkingsregel opgenomen dat bij een woning in het buitengebied maximaal 250 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden, wanneer voldaan wordt aan het eigendom / beheer van minimaal 1 hectare grond. Het behouden van 200 m² als bijgebouw bij de bestaande woning, voldoet hieraan.

4.3.2 Beleidsnota 'Rood voor Rood' en Beleidsnota 'Erven in beweging'

De gemeente Raalte heeft, in navolging van provinciaal beleid, in 2006 (en geactualiseerd in 2008) Rood voor Rood beleid vastgesteld. De Rood - voor - Roodregeling voorziet in het slopen van landschap ontzierende 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 'Schuur voor Schuur-regeling' opgenomen en is een 'sloopbank' opgericht. Uitgangspunt van de regeling blijft dat een initiatief bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (rood voor rood regeling)
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

Ten behoeve van rood voor rood moet ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, wanneer op de compensatiekavel op de slooplocatie wordt gesitueerd. De initiatiefnemer gaat op eigen locatie 880 vierkante meter slopen, waarmee er voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van één compensatiewoning.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief past binnen de gemeentelijke beleid Erven in beweging met daarbinnen de rood voor rood regeling. Voor dit plan is een landschapsplan opgesteld, opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Hiermee tonen we aan dat met de uitvoering van dit plan sprake is van een passende landschappelijke inpassing en dat de nieuwe woning aansluit op het bestaande erf.



4.3.3 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.

Onderliggend plan voorziet in een ruimtelijke/landschappelijke inpassing die is afgestemd op de omgeving. Door gebruik te maken van veel (streekeigen) beplanting, biedt het plangebied veel mogelijkheden om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Op basis van voorgaande geeft het plan invulling aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.4 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.



5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 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 bestemmingsplanherziening 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.

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

5.2.1 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 onderzoek plicht en overleg met de regio archeoloog.

Analyse

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is er aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend. Er zijn geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend uit het plangebied. Het beleid van de gemeente Raalte voor gebieden met een lage archeologische verwachting is: bij ontwikkelingen groter dan 10 ha (buitengebied) geldt een archeologische onderzoeksplicht.

De geplande werkzaamheden blijven binnen de onderzoek grens van 10 ha. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



5.2.2 Monumentenzorg

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 Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. 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.

5.3 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

Voorafgaand aan de herziening 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 is 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.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt op minimaal 1,39 kilometer afstand van N2000. Het meest nabij gelegen N2000-gebied, is Boeterlerveld. Door Natuurbank Overijssel is er in januari 2023 een stikstofberekening voor zowel de ontwikkelfase als gebruiksfase uitgevoerd, zie bijlage 8. Als gevolg van de gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.



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

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

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

Conclusie

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

5.4 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 bestemmingsplan.



Analyse

Kruse Groep BV heeft in opdracht van BiedtRuimte een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). In totaal zijn er 18 inspectiegaten gegraven en zijn er 15 boringen verricht, waarvan 4 diepe boringen zijn afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem overwegend bestaat uitmatig fijn zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (baksteen/puin). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Er zijn bij de voormalige dieseltanklocaties geen waarnemingen gedaan, die duiden op een olieverontreiniging. Het freatische grondwater is gemiddeld aangetroffen op 2.42 meter minmaaiveld.

Erf en nieuwbouwlocatie

In de bovengrond (Akker-BG) en in het grondwater (PB 1 en PB 11) zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek (bijlage 3). Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. In de bovengrond (Erf - BG 1 en Erf - BG 2) en in de ondergrond (Erf - OG en Akker - OG) zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, MM FF - 02, MM FF - 03 is geen asbest aangetoond.

Deellocaties A en B: voormalige bovengrondse dieseltanklocaties

De voormalige bovengrondse dieseltanklocaties hebben geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

Deellocatie C - Asbestverdachte druppelzone

In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - C is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening en de nieuwbouwplannen, 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).

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. 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. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.



De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Analyse

Door Alcedo is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de woningbouw ontwikkeling aan de Slagboom 1 te Mariënheem (bijlage 4). Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van het spoortraject Zwolle – Almelo en de Wechelerweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen). Voor railverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Wegverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt dat vanwege het wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan. Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van hogere grenswaarde zijn vanwege het wegverkeerslawaai niet van toepassing.

Railverkeerslawaai

Uit de resultaten blijkt dat vanwege het railverkeerslawaai op het traject Zwolle – Almelo de voorkeursgrenswaarde van 55 dB conform de Wet geluidhinder wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB en voldoet hiermee wel aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB.

Omdat uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de geplande woning ten gevolge van railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder overschrijd wordt een hogere waarde procedure gevolgd voor maximaal 57 dB. De ontwerpbesluiting wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd, zie bijlage 5.

Conclusie

Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.



5.6 Trillinghinder

Beleidskader

De toekomstige woning waarin dit bestemmingsplan voorziet, is gelegen op een korte afstand tot het spoor, gaande van Enschede naar Zwolle. Het goederen en personenvervoer, gaande over dit stuk tracé, zou in potentie kunnen leiden tot (hinderlijke) trillingen in de beoogde woning.

Analyse

Door WeBoost is er een trillingsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. In dit onderzoek is met behulp van metingen op de bouwlocatie en modelberekeningen van de toekomstige bebouwing onderzocht wat de trillingen zullen zijn in de toekomstige bebouwing. Hiervoor zijn meerdere constructieve uitwerkingsvarianten onderzocht, zodat dit trillingsonderzoek bruikbaar is voor verschillende uitwerkingen.

Samengevat geldt dat de trillingen, afhankelijk van de locatie van de woning en de constructieve uitwerking, mogelijk niet voldoen aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn. Met relatief eenvoudige constructieve optimalisaties (optimalisatie van de vloeren, zo ver mogelijk van het spoor vandaan plaatsen van het gebouw) is te voldoen aan het beoordelingskader. Of deze optimalisaties of maatregelen noodzakelijk en doelmatig zijn, hangt af van de verdere uitwerking van de plannen. In ieder geval bevat dit rapport de handvatten waarmee een constructeur of architect de plannen verder kan uitwerken tot een ontwerp dat past binnen de streefwaarden van de SBR B-richtlijn.

Conclusie

Met bovenstaande aanpak is een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingen te garanderen in de geplande woning. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

5.7 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. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.



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

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

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

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

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

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. 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.

Het waterschap gaat daarom akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals beschreven in bijlage 7 van deze toelichting.

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. Door onderliggend initiatief neemt het verhard oppervlak af, hiermee draagt het plan in positieve zin bij aan de waterhuishouding in het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.



5.8 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. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'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.'*

Analyse

Op basis van de richtafstandenlijst vormt de gewenste geen belemmering voor het initiatief. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van 100 meter, dit valt buiten de richt afstand van 50 meter op basis van geur voor een paardenhouderij. In de tabel hieronder worden de verschillende bedrijven met de bijbehorende milieucategorie, afstand tot het plan en de richtafstand beschreven.

Bedrijf	Afstand tot plan	Milieucategorie	Richtafstand
Paardenhouderij (Nijverdalseweg 8)	100 m	3.1	50 meter (geur)
Varkenshouderij (Wechelerweg 34)	220 m	4.1	200 meter (geur)
Vleeskalveren (Wechelerweg 36)	210 m	3.2	100 meter (geur)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies.

5.9 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

Voorliggend plan voorziet in het slopen van landschapontsierende bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

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



5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

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

Analyse

In verband met de voorgenomen sloop van een aantal voormalige agrarische gebouwen en de realisatie van een nieuwe woning, naast de reeds bestaande bedrijfswoning aan de Slagboom 1 en 1a in Mariënheem zijn de externe veiligheidsrisico's van twee nabij gelegen hogedruk aardgasleidingen berekend. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van N35. Aviv heeft in december 2022 hier een onderzoek voor uitgevoerd, zie bijlage 8.

N35

Het plangebied ligt buiten de 200 m zone ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van het vervoer van brandbare gassen over de N35. Conform artikel 7 van het Bevt volstaat het om in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Hogedruk aardgasleidingen

Voor zowel N-557-26 als N-557-27 hebben de berekeningen niet geleid tot de PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook neemt het groepsrisico voor zowel N-557-26 als N-557-27 niet toe na planrealisatie. Dat betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.11 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 parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

Analyse

Ter plaatse van het plangebied geldt het paraplubestemmingsplan parkeren. Het paraplubestemmingsplan Parkeren voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. In dit bestemmingsplan is opgenomen op welke wijze bij ruimtelijke plannen met de parkeeropgave omgegaan moet worden. Ten aanzien van de parkeernormen wordt aangesloten bij de gemeente parkeernormen Raalte 2015. Daarin is ten aanzien van parkeren in het buitengebied opgenomen dat vrijstaande woningen over 2,4 parkeerplaatsen moeten beschikken, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Afgerond is dit 3 parkeerplaatsen, gezien de ruimte rondom de bestaande en compensatiewoning op het erf, kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Verder geldt dat het toevoegen van 1 woning niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. De bewoners en bezoekers van de woningen kunnen de nieuwe woning via de bestaande toegangsweg bereiken.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten 'verkeer & vervoer' uitvoerbaar.

5.12 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.

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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



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

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

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Daaruit blijkt dat de effecten van het plan op de omgeving beperkt zijn. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling en het voorgaande gebruik van de locatie kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

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.

5.13 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor het voorziene bestemmingsplan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 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 er om 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van voorliggend initiatief. De reactie van een van de omwonenden heeft geleid tot het aanpassen van het plan, waarbij de singel aan de westzijde is uitgebreid in zuidelijke richting. Dit is echter voor de betreffende burens onvoldoende om in te kunnen stemmen met dit plan. Overige omwonenden hebben geen commentaar op het plan.

6.2.2 Zienswijzen

De ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Raalte. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

6.4 Conclusie

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



7 Vooroverleg

7.1 Het Rijk

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

7.2 Provincie Overijssel

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

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

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. Het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlage 7.

7.4 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. De gemeentelijke reactie op deze zienswijzen is opgenomen in de 'Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. Herz. Nr 62, omgeving Slagboom 1 en 1a, gemeente Raalte'. Deze zienswijze nota is opgenomen als bijlage 10. De ingediende zienswijzen heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.



8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

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

8.2 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.

8.2.1 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.

8.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

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



In paragraaf 8.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

8.2.3 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.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

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

8.3 Nadere toelichting op de regels

Artikel 3. Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Artikel 4. Wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Er mag maximaal 1 woning per bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 5. Waarde-Landschap-1

De voor 'Waarde-Landschap-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf.

Artikel 6. Leiding-Gas-1

De voor 'Leiding-Gas-1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 114mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.



Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Beschikking hogere grenswaarden

Bijlage 6 Trillingsonderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Stikstofberekening

Bijlage 9 Carola-berekening

Bijlage 10 Zienswijzennota

