

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 65, omgeving
Schoonhetenseweg 6
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220017-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: September 2023

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	33
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	GEUR	43
5.7	ECOLOGIE.....	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.9	SPOORTRILLINGEN.....	47
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	50
6.1	INLEIDING.....	50
6.2	VIGEREND BELEID.....	50
6.3	WATERPARAGRAAF	51
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	53
7.1	INLEIDING.....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN	57
9.1	WETTELIJK VOOROVERLEG	57
9.2	OVERLEG OMWONENDEN	58
9.3	ZIENSWIJZEN.....	58

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	59
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN..... 59
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI 60
BIJLAGE 3	VERKENNEND EN ASBEST IN DE BODEMONDERZOEK..... 62
BIJLAGE 4	BEOORDELING NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN 63
BIJLAGE 5	GEURONDERZOEK 64
BIJLAGE 6	AERIUSBEREKENING..... 65
BIJLAGE 7	QUICKSCAN ECOLOGIE 66
BIJLAGE 8	ONDERZOEK TRILLINGSHINDER 67
BIJLAGE 9	AANVULLEND TRILLINGSHINDERONDERZOEK..... 68
BIJLAGE 10	ADVIES GGD 69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

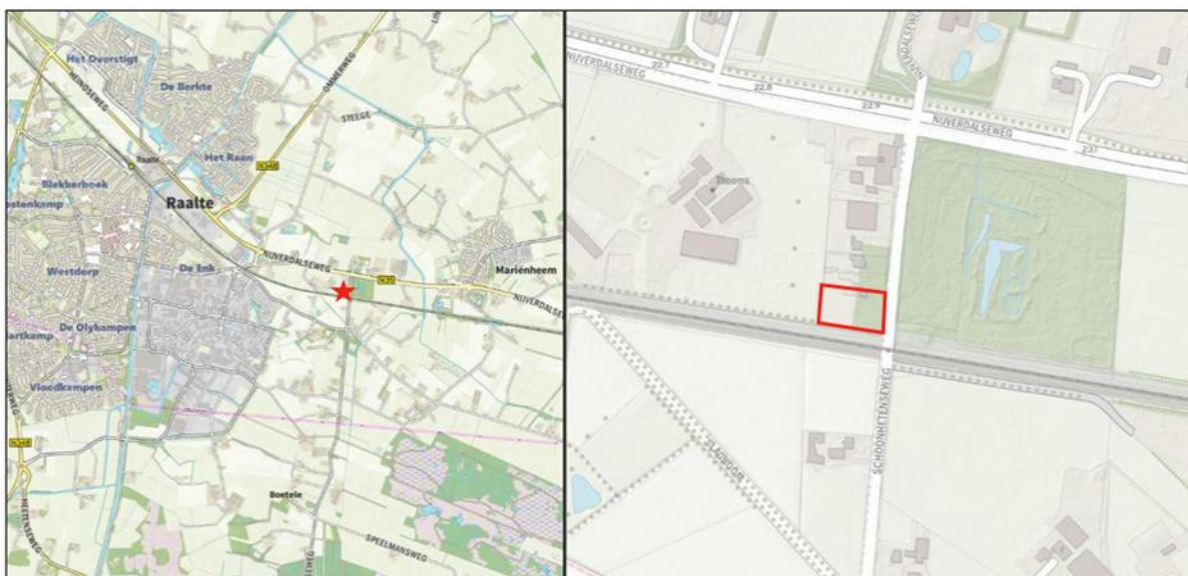
Aan de Schoonhetenseweg 4 en 6 is in 2018 een partiële herziening van het bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6) vastgesteld ten behoeve van een Rood voor Rood ontwikkeling op grond van de beleidsnota 'Erven in beweging'. Na sloop van landschapsontsierende bebouwing is ter plaatse een bouwrecht gecreëerd voor één compensatiewoning en een gemengde bestemming ten behoeve van onder andere een multifunctioneel gebouw. De bebouwing is nog niet gerealiseerd.

Bij de nadere uitwerking van de plannen is het plan opgevat om in plaats van het multifunctioneel gebouw met 4 of 5 plattelandskamers een kleinschalig wooninitiatief te realiseren met mogelijkheid tot zorg en gemeenschappelijke activiteiten. Een zogenaamd "Schoonheetenshofje" met vijf woningen voor senioren.

Omdat de vijf extra woningen ten behoeve van het Schoonheetenshofje niet passen binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In deze toelichting wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt aan de Schoonhetenseweg 4b in Mariënheem. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 65, omgeving Schoonhetenseweg 6' uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220017-ON01) en een renvoi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4 - 6 (vastgesteld 18 oktober 2018).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met rode omlijning is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de bestemming 'Gemengd', 'Nutsvoorziening', 'Natuur' en de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting – niet gesprongen explosieven'.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagbesteding, dienstverlening, bed and breakfast, ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de dagbestedingsactiviteiten en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Binnen het aangegeven bouwvlak mag maximaal 400 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Via een binnenplanse afwijking van de bouwregels mag dit eenmalig worden vergroot met 15% (460 m²).

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting' geldt dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen uitsluitend toelaatbaar is indien:

1. de landschapsmaatregelen conform het bijgevoegde Ruimtelijk kwaliteitsplan zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden;
2. de Rood voor Rood sloopopgave conform het bijgevoegde Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgevoerd

Natuur

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn in beginsel aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos. Hiernaast zijn extensieve dagrecreatie, houtoogst en bij de bestemming bijbehorende voorzieningen als wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisje toegestaan.

Niet gesprongen explosieven

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting – niet gesprongen explosieven' geldt dat het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gebouwen uitsluitend toelaatbaar is indien:

1. door een deskundige op het gebied van bodemonderzoek naar niet gesprongen explosieven een plan van aanpak voor onderzoek is opgesteld;
2. de burgemeester heeft ingestemd met het voorgestelde plan van aanpak en daarmee het uitvoeren van het onderzoek;
3. Het onderzoek naar niet gesprongen explosieven en eventuele vervolgacties zijn uitgevoerd.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie een bijzondere woonvorm in de vorm van Schoonheetenshofje binnen het plangebied. Dit past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, aangezien er nu geen woonfuncties zijn toegestaan. Daarnaast wordt de maximale te bebouwen oppervlakte overschreden, de gewenste nieuwe bebouwing heeft bij elkaar een oppervlakte van 560 m². Deze toename is enerzijds te verantwoorden, omdat het bouwplan op de wijze zoals voorgesteld meer ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit biedt. Binnen het gewenste oppervlak is het namelijk mogelijk om de levensloopbestendige woonappartementen voor senioren allen op de begane grond te realiseren. Daarnaast worden ten behoeve van dit project vijf bouwrechten/contingenten van elders overgeheveld.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

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

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. Opvallend in dit landschap is het sterk wisselende reliëf en de kleinschaligheid. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. De kavels zijn veelal klein en onregelmatig van vorm.

De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. Wel is een groot aantal houtwallen komen te vervallen en heeft de aanleg van de N35 de nodige invloed gehad op het landschap.

In afbeelding 2.1 zijn twee (historische) kaarten en een recente luchtfoto opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte. Ten westen bevindt zich op circa 700 meter de bebouwde kom van Raalte, ten oosten ligt op circa 1 kilometer het dorp Mariënheem. De belangrijkste structuurdragers rondom het plangebied zijn de evenwijdig aan elkaar gelegen Spoorlijn Zwolle-Almelo en N35 en de haaks daarop liggende Schoonhetenseweg. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woning Schoonhetenseweg 4 en ten noorden daarvan de bebouwing van restaurant De Bagatelle. Ten oosten grenst het projectgebied aan de Schoonhetenseweg en het ten oosten daarvan gelegen bos. Ten zuiden bevindt zich de spoorlijn Zwolle-Almelo. Ten westen liggen agrarische cultuurgronden. De directe omgeving van het projectgebied bestaat naast het naastgelegen restaurant voornamelijk uit verspreid liggende woningen, agrarische cultuurgronden en bos.

Afbeelding 2.2 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie omgeving plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen is enerzijds om binnen het plangebied in plaats van een multifunctioneel gebouwd met 4 of 5 plattelandskamers een kleinschalig wooninitiatief met vijf woningen te realiseren in combinatie met zorg en dagbesteding. Het betreft een zogenaamd "Schoonheetenshofje" voor vijf 1 of 2 persoons huishoudens. Het gaat om zelfstandige woonfuncties in de koopsfeer waarbij gemeenteschappelijke activiteiten, zorg en ontmoeting plaats kunnen vinden in een separaat gebouw.

Hiermee wordt ingezet op de doelgroep ouderen (60+) die voornamelijk in het buitengebied wonen op vaak grotere locaties/boerderijen, maar kleiner en zelfstandig buitenaf willen blijven wonen op relatief korte afstand van zowel Mariënheem als Raalte. Veiligheid, geborgenheid, ontmoeting, zorg/aanspraak en er voor elkaar zijn in een mooie landelijke woonomgeving zijn de uitgangspunten van dit bijzondere woonconcept. Deze opzet is mede besproken met plaatselijk belang Mariënheem waarbij zij hebben aangegeven het initiatief toe te juichen. De doorstroming naar het Schoonheetenshofje zorgt er tevens voor dat in het buitengebied ruimte ontstaat voor jonge huishoudens en daarmee op zij het kleine schaal verjonging en vitalisering van het platteland. Het initiatief sluit tevens naadloos aan op de woonvisie van de gemeente Raalte waarin de gemeente aangeeft dat er in toenemende mate vraag is naar kleinere groepjes woningen in het buitengebied. De gemeente staat ervoor open om andere woningtypen te bouwen dan de nu gebruikelijke vrijstaande woningen en de haalbaarheid hiervan samen met initiatiefnemers te onderzoeken.

De toekomstige bewoners schrijven zich gezamenlijk in voor de woningen die door een aannemer gebouwd gaan worden. De bewoners worden verenigd in een VVE. Concreet zullen de bewoners het eigendom verkrijgen over eigen woning en bijbehorende grond en berging. Het overige terrein wordt mandelig. Over een aantal zaken zoals het realiseren van de schuur en gezamenlijke ruimte kan de groep zelf nog keuzes maken. Voor de schuur en de gezamenlijke ruimte geldt dat de bewoners allen voor 1/5 deel eigenaar worden.

Concreet bestaat de gewenste bebouwing uit één hoofdvolume met daarin de vijf woningen op de begane grond. Bij elk van deze woningen wordt aan de noordzijde een berging van 5 m² gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat aan deze zijde ruimte voor het creëren van een privé buitenruimte. Aan de zuidzijde (spoorzijde) zijn geen bijgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Op deze wijze blijft deze zijde onbebouwd, heeft de locatie de uitstraling van een regulier boerenerf en kan aan deze zijde genoten worden van het uitzicht over de landerijen. Via een haag kan desgewenst enige afscherming worden gerealiseerd. Om dit bijzondere concept te kunnen realiseren en bijgebouwen en gebouwde erfafscheidingen alleen op de gewenste plaatsen toe te laten dient het vergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen, overkappingen en bijgebouwen te worden uitgesloten. Onder het kopje uitsluiten vergunningsvrij bouwen wordt hier nader op ingegaan.

Naast de kleine bergingen bij de woningen worden twee gezamenlijke bijgebouwen gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied. De exacte vormgeving hiervan wordt bepaald door de VVE. Een van de bijgebouwen is bedoeld voor ontmoetingsruimte en gemeenteschappelijke activiteiten van de bewoners. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt daarmee 560 m². Dit is onderverdeeld in:

- Woningen: 72 m² per woning (360 m² in totaal)
- Bijgebouwen ontmoetingsruimte en gemeenteschappelijke activiteiten: 2 van 72 m² (144 m²)
- Fietsenberging: 25 m²
- Bergingen: 6 m² (30 m² in totaal)

Omdat de nieuwe bebouwing groter wordt dan het geldende bestemmingsplan toelaat (maximaal 460 m²) dient er 100 m² extra aan schuur voor schuur meters te worden ingebracht. Hier wordt in voorzien door 100 m² sloopmeters in te brengen van de Lemelerweg 73 in Luttenberg.

Het Schoonheetenshofje wordt op dezelfde wijze ontsloten als het multifunctioneel gebouw dat eerder op deze plek was voorzien. Het parkeren vindt plaats op het voor- en zijerf langs de spoorlijn.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6' is in 2018 door de erfontwikkelaar reeds een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De uitgangspunten van dit ruimtelijke kwaliteitsplan blijven grotendeels overeind. De erfinrichting is wel iets aangepast en daarnaast zijn sfeerbeelden toegevoegd welke laten zien dat er sprake is van een gezamenlijk erf waar veel ruimte is voor sociale interactie tussen de bewoners. Het erfinrichtingsplan en de sfeerimpressie zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 3.2 Sfeerbeelden en Impressies mogelijk ontwerp Schoonheetenshofje (Bron: Erfontwikkelaar/Hoogsteder)

Uitsluiten vergunningsvrij bouwen

De spoorlijn en naastliggende zone ten zuiden van het erf is weliswaar openbaar, maar is niet openbaar toegankelijk en kan niet worden gerekend tot openbaar toegankelijk gebied zoals dit wordt bedoeld in artikel 1 Bijlage II van het besluit omgevingsrecht en artikel 1, eerste lid, onder b, van de

Wegenverkeerswet 1994. Dit houdt gevel van het gebouw richting de Schoonhetenseweg moet worden gezien als voorgevel en het erf op 1 meter daarachter als achtererfgebied waar ingevolge artikel 2 bijlage II bor vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Zoals hiervoor reeds aangegeven dient het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen te uitsluiten om het gewenste bijzondere woonmilieu dat oogt als een regulier boerenerf met geen bebouwing aan de zuidzijde van het erf te waarborgen. Wanneer dit niet wordt gedaan kan het concept Schoonheetenshofje eenvoudig teniet worden gedaan door vergunningsvrije uitbreidingen van de bebouwing en houten en betonnen erfafscheidingen. In de regels van het bestemmingsplan is uitsluiting van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen gewaarborgd via de dubbelbestemming 'Waarde – Schoonheetenshofje'.

In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming is aangegeven dat gronden zijn bestemd voor het creëren van een bijzonder woonmilieu conform het ruimtelijke concept dat is verbeeld in het Erfinrichtingsplan in Bijlage 1 van de regels in combinatie met de beschrijving in paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de bouwregels van de dubbelbestemming is opgenomen dat gronden binnen deze dubbelbestemming niet in aanmerking komen voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en perceelafscheidingen als bedoeld in artikel 2 lid 3 en lid 12 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Doordat de uitsluiting specifiek geldt voor artikel 2 lid 3 en lid 12 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, is het vergunningsvrij bouwen van overige zaken zoals zonnepanelen op dak wel toegestaan.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij deze CROW-publicatie. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

3.2.2 Parkeerbehoefte

In voorliggend geval worden woningen gerealiseerd. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt voor deze functies in het buitengebied van de gemeente Raalte de volgende parkeernorm:

- Koop appartement, midden: 1,9 parkeerplaats, waarvan 0,3 voor bezoekers

Deze parkeerbehoefte van in totaal afgerond 10 parkeerplaatsen wordt op het eigen erf gerealiseerd zoals weergegeven in afbeelding 2.2 en bijlage 1. Hiermee wordt de parkeerbehoefte in voldoende mate ingevuld.

3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het multifunctioneel gebouw wordt omgevormd naar een bijzondere woonvorm voor vijf ouderenuitwoningens, het Schoonheetenshofje.

Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk/gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;
- Koop, appartement midden: gemiddelde verkeersgeneratie: 6 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor vijf zelfstandige woningen voor ouderen een gemiddelde verkeersgeneratie van gemiddeld 30 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Dit is lager dan de berekende verkeersgeneratie voor het op dit moment planologisch toegestane multifunctionele gebouw met dagbesteding.

De wegen rondom het projectgebied kunnen deze lichte toename van verkeersgeneratie eenvoudig en veilig afwikkelen

3.2.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid

Het betreft een project 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. De beoogde woonfuncties gaan goed samen op deze locatie en geven de locatie toekomstperspectief. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

Qua Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval wordt een woning met bijbehorend bouwwerk gerealiseerd, de hoeveelheid bebouwing neemt toe.

Met betrekking tot het realiseren van woningen zijn onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223, ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 en ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4, 7 en 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval worden in totaal vijf woningen gerealiseerd. Het gaat hier echter om vijf bouwrechten/contingenten die worden overgeheveld van de locatie van Dijk in Heino. Per saldo worden daarom geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Raalte.

Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Op 13 november 2019 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2018/2019 gewijzigd vastgesteld.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

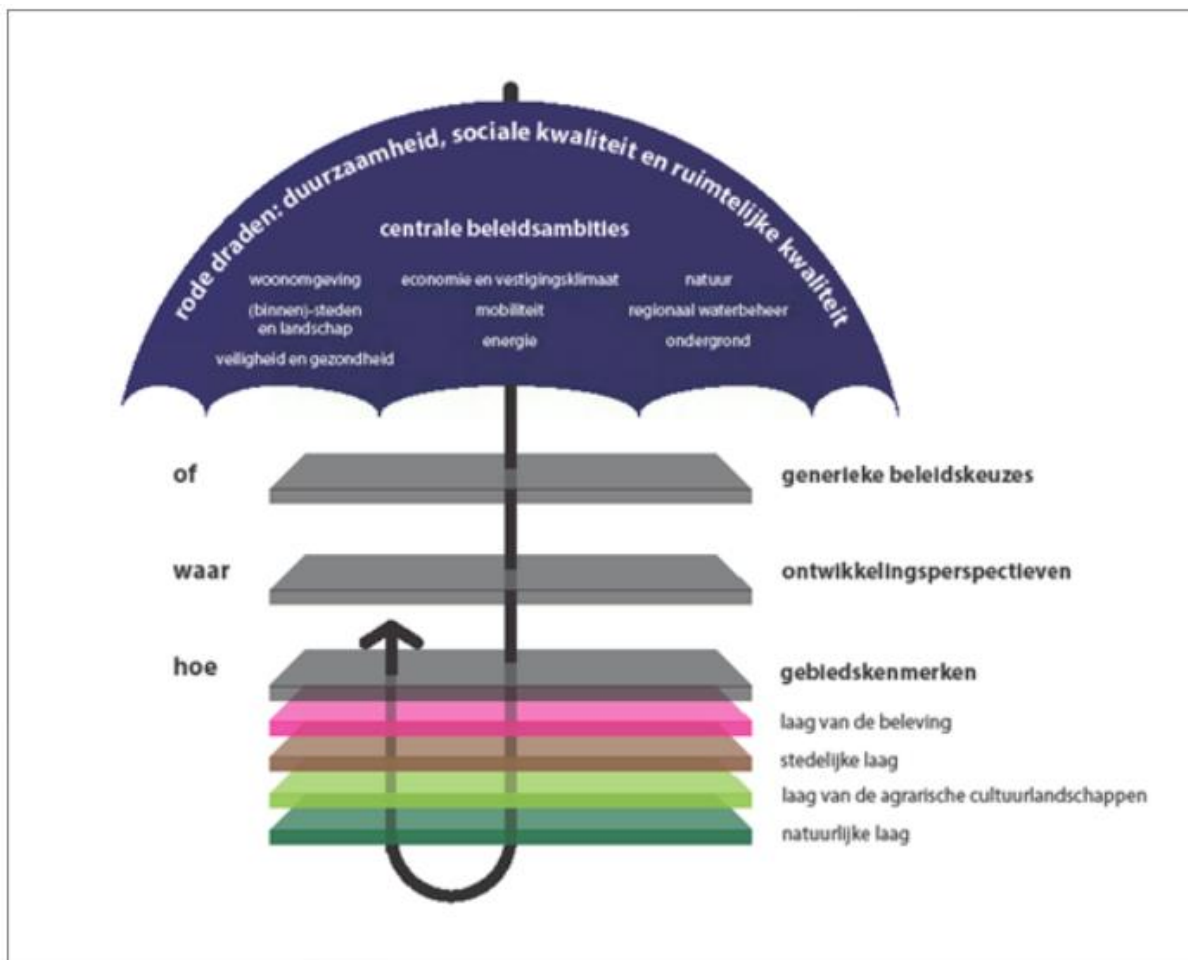
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn met name 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3), 'Ruimtelijke kwaliteit' (artikel 2.1.5), Kwaliteitsimpuls groene omgeving (artikel 2.1.6) en 'Realisatie nieuwe woningen' (artikel 2.2.2) van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt in plaats van een multifunctioneel gebouw een bijzondere woonvorm in de vorm van een Schoonheetenshofje met vijf woningen. De hoeveelheid bebouwing wordt niet groter dan nu reeds planologisch mogelijk is op de locatie en tevens wordt binnen het reeds bestaande bestemde erf gebouwd. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

- 1) In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

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

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende project leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich met name in de herontwikkeling van deze voormalig agrarische locatie met bijbehorende erfinrichtingsmaatregelen na sloop van de voormalig agrarische gebouwen op deze locatie.

Omdat de nieuwe bebouwing groter wordt dan het geldende bestemmingsplan toelaat (maximaal 460 m²) dient er 100 m² extra aan schuur voor schuur meters te worden ingebracht. Hier wordt in voorzien door 100 m² sloopmeters in te brengen van de Lemelerweg 73 in Luttenberg.

Naast sloop wordt er natuurinclusief gebouwd door te voorzien in nestkasten voor vleermuizen en uilen. Ook wordt de biodiversiteit verbeterd door de aanleg van een groente-, kruiden- en pluktuin.

Verder brengt de ontwikkeling een sociaal maatschappelijke meerwaarde. Het betreft een zogenaamd “Schoonheetenshofje” voor vijf 1 of 2 persoons huishoudens. Het gaat om zelfstandige woonfuncties in de koopsfeer waarbij gemeenteschappelijke activiteiten, zorg en ontmoeting plaats kunnen vinden in een separaat gebouw.

Hiermee wordt ingezet op de doelgroep ouderen (60+) die voornamelijk in het buitengebied wonen op vaak grotere locaties/boerderijen, maar kleiner en zelfstandig buitenaf willen blijven wonen op relatief korte afstand van zowel Mariënheem als Raalte. Veiligheid, geborgenheid, ontmoeting, zorg/aanspraak en er voor elkaar zijn in een mooie landelijke woonomgeving zijn de uitgangspunten van dit bijzondere woonconcept. Deze opzet is mede besproken met plaatselijk belang Mariënheem waarbij zij hebben aangegeven het initiatief toe te juichen. De doorstroming naar het Schoonheetenshofje zorgt er tevens voor dat in het buitengebied ruimte ontstaat voor jonge huishoudens en daarmee op zij het kleine schaal verjonging en vitalisering van het platteland

In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Voor het overige zijn er in het kader van de ‘generieke beleidskeuzes’ geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Artikel 2.2.2 (leden 1 en 4) Realisatie nieuwe woningen

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

4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

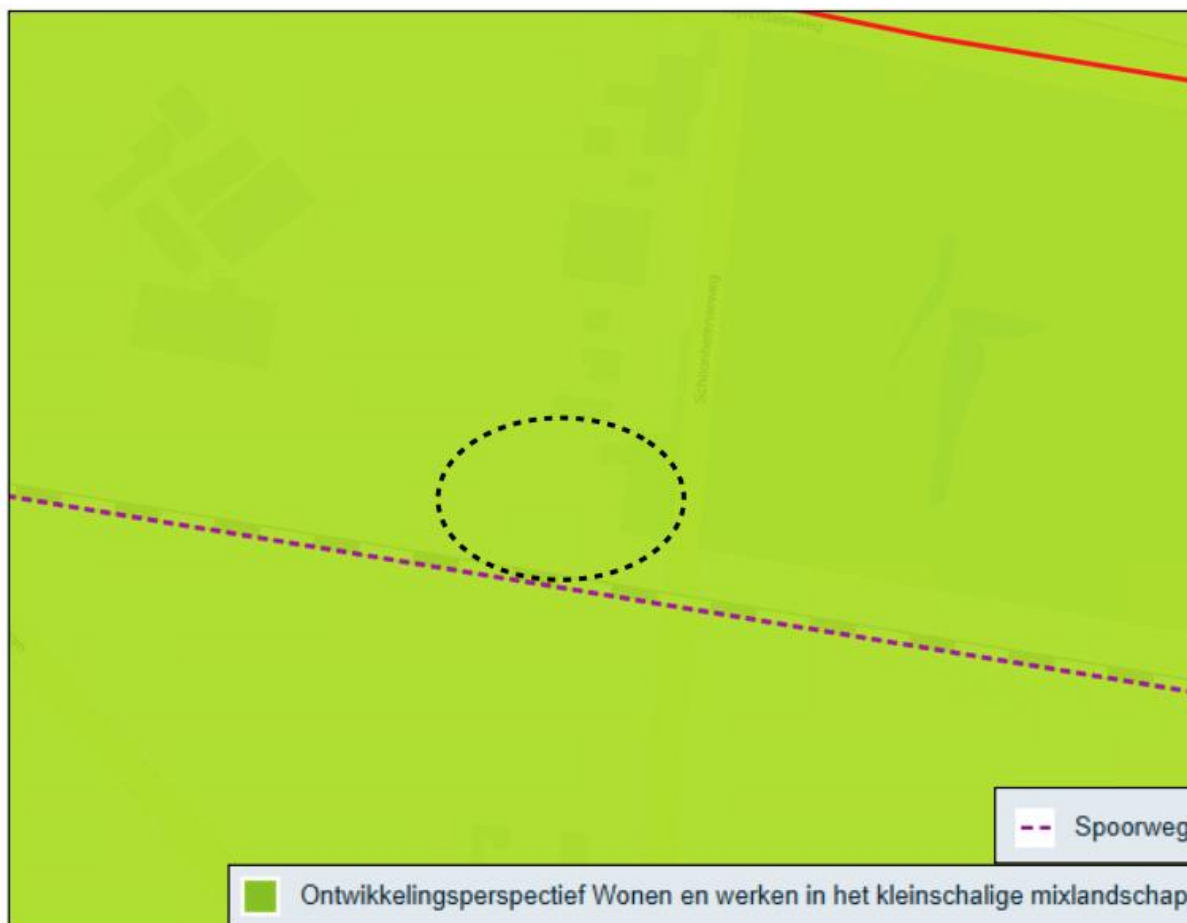
Kwantitatief kan gesteld worden dat ten behoeve van dit project vijf bouwrechten/contingenten worden overgeheveld van de locatie van Dijk in Heino. Per saldo worden daarom geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Raalte.

De gemeente Raalte heeft haar woonbeleid opgenomen in het programma wonen 2021-2025. Hierin wordt tevens ingegaan op kwalitatieve ambities. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening van Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixenlandschap'. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectief’

Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder (niet) agrarische bedrijvigheid en wonen. In dit geval is er eigenlijk sprake van een rood voor rood ontwikkeling waarvoor in 2018 reeds een bestemmingsplan is vastgesteld. Een onderdeel van dit plan met betrekking tot het multifunctionele gebouw wordt in verband met nieuwe inzichten aangepast naar een bijzondere woonvorm voor ouderen. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Het voornemen draagt bij aan het versterken van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

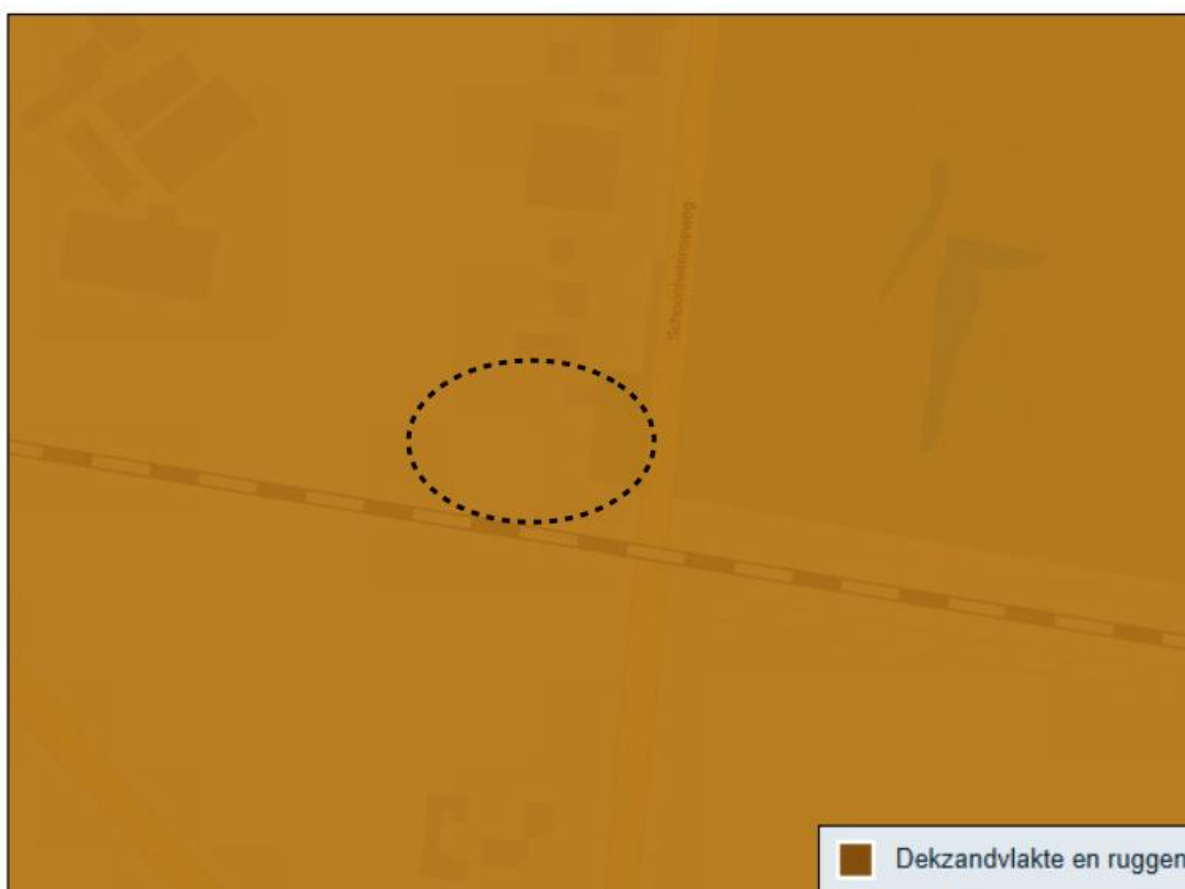
4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

ontwikkelingen. In voorliggende situatie is vanwege ligging in het buitengebied de Stedelijke laag niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Ook in de Laag van beleving gelden voor deze specifieke locatie geen specifieke opgaven en wordt eveneens buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en door de aanleg van

verkeersroutes. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap – Oude Hoevenlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude Hoevenlandschap"

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

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6' reeds een erfinrichtingsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar opgesteld. De uitgangspunten hiervan blijven grotendeels gelijk, in hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is onder meer aandacht besteed aan de situering van de bebouwing en het nader landschappelijk inpassen van het erf door het versterken van bestaande gebiedseigen beplanting en het rooien van gebiedsvreemde beplanting. Door de hiervoor genoemde inpassingen komen de erven passend in het agrarische landschap te liggen, hetgeen in overeenstemming is met de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveau's.

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 Het buitengebied

Ambitie: Raalte als groen en innovatief productielandschap

Het groene en agrarische karakter van het Raaltense buitengebied is de kern van de gemeentelijke identiteit. Dit krachtige en afwisselende landschap vormt de onderlegger van een nieuwe toekomst voor het landelijk gebied en wordt daarom verder ontwikkeld en waar nodig beschermd. In de toekomst is het buitengebied een divers en modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden.

Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

De gemeente onderkent dat de energietransitie voor een groot deel in het buitengebied zal landen en een belangrijke veranderkracht vormt voor de toekomst van het landelijk gebied. Nieuwe vormen van duurzame energieopwekking maken onderdeel uit van de nieuwe Horizon en bieden agrarische ondernemers kansen op een nieuw verdienmodel.

In het hyperdiverse buitengebied werkt te gemeente samen aan toekomstbestendigheid, zoals op het gebied van biodiversiteit, robuuste watersystemen, klimaatbestendigheid en bodemkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen voegen waarde toe: niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de daarop volgende.

Ontwikkelingsrichtingen

Deze ambitie voor het buitengebied vraagt om regie, maar ook om samenwerking: een sterke overheid met een sterke samenleving die samen opnieuw vorm geven aan het buitengebied. Daarbij formuleert de gemeente vijf ontwikkelrichtingen.

1. Een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
2. toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap.
3. Duurzame opwekking van energie;
4. Een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;

5. Kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling sluit het meest aan bij ontwikkelrichting 4.

Ontwikkelrichting 4

Het buitengebied van de gemeente Raalte is enorm divers en levendig; een mozaïek van functies en belangen. Het is de plek van tal van grote en kleinere bedrijven, er wordt gewoond, het is er groen en rijk aan soorten en er wordt gefietst en gewandeld. Ook in de toekomst staat de diversiteit van het gebied voorop. Er moet gewerkt en geproduceerd kunnen worden door allerhande bedrijvigheid, er mag reuring zijn, maar wel in balans met andere functies, met oog voor gezondheid en aandacht voor wat we landschappelijk waardevol vinden. Dit past bij het Sallandse karakter. Belangrijk is om elkaar ruimte te gunnen en het waarderen van de levendigheid. Hierbij moet rekening worden gehouden met elkaar. Dat betekent dat de bedrijvigheid niet tot onevenredige overlast moet leiden. Te zware bedrijvigheid is niet welkom in het buitengebied, maar dient gesitueerd te worden op bedrijventerreinen. In gebieden met belangrijke landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische waarden is de gemeente terughoudender. Daar moet bedrijvigheid zich schikken naar de omgeving en streeft de gemeente naar activiteiten die deze kwaliteiten juist benutten en versterken.

Wonen in het buitengebied komt de dynamiek en variatie ten goede, maar staat soms wel op gespannen voet met het agrarische karakter en productie. Aan de ene kant vraagt dit bewustwording van bewoners: bij wonen in een agrarisch gebied valt af en toe ook overlast te verwachten. Anderzijds is het nodig om bij het toevoegen van woningen de identiteit en het gebruik van het agrarische landschap (sterker) als vertrekpunt te nemen. Zo staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige woonconcepten. Onder kleinschaligheid wordt bijvoorbeeld verstaan een enkele woning, een erfdeel concept of meer-generatie-wonen, op de plek van leegstaand agrarisch vastgoed. De gemeente vindt het belangrijk dat deze ontwikkelingen het landschap versterken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon'

Met voorgenomen ontwikkeling wordt met de realisatie van een Schoonheetenshofje met vijf woningen een nieuw kleinschalig woonconcept gerealiseerd op een voormalig agrarische locatie. Het woonconcept zet specifiek in op de doelgroep ouderen die nu nog in het buitengebied wonen op vaak grotere locaties/boerderijen, maar kleiner en zelfstandig buitenaf willen blijven wonen op relatief korte afstand van zowel Mariënheem als Raalte. De locatie wordt overeenkomstig het reeds in 2018 opgestelde ruimtelijk kwaliteitsplan landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Verder is er oog voor natuurinclusief bouwen en het vergroten van de biodiversiteit door de aanleg van een kruiden en pluktuin. Tenslotte wordt met de nieuwe functie voor de locatie bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Programma wonen 2021-2025

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

In voorliggend geval is voor het kleinschalig wooninitiatief “Schoonheetenshofje” het thema “langer zelfstandig wonen in de gemeente Raalte” van belang.

4.3.2.2 Thema langer zelfstandig wonen in de gemeente Raalte

De gemeente staat voor een inclusief woonbeleid. Het is goed wonen voor alle inwoners van de Raalte, ook als dit door een bepaalde beperking of kwetsbaarheid minder vanzelfsprekend is. Een van de manieren om dit te bewerkstelligen is het inzetten op kleinschalige wooninitiatieven door en voor de inwoners van Raalte. De gemeente ziet een toenemende behoefte onder senioren aan zelfstandig maar meer geclusterd wonen al dan niet met gezamenlijke voorzieningen. Initiatieven als collectief particulier opdrachtgeverschap voor en door senioren en initiatieven voor geclusterd wonen als dan niet met gezamenlijke voorzieningen worden ondersteund. Geclusterde woonvoorzieningen ziet de gemeente bij voorkeur in de nabijheid van of in samenwerking met zorgvoorzieningen ontstaan.

4.3.2.3 Toetsing initiatief aan de het Programma wonen 2021-2025

Ten behoeve van dit project worden vijf bouwrechten/contingenten overgeheveld van de locatie van Dijk in Heino. Per saldo worden daarom geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Raalte.

Met het kleinschalige wooninitiatief “Schoonheetenshofje” worden vijf woningen voor ouderen gerealiseerd. Het gaat daarbij om een specifieke subdoelgroep binnen de doelgroep ouderen, namelijk ouderen die nu nog in het buitengebied wonen op vaak grotere locaties/boerderijen, maar kleiner en zelfstandig buitenaf willen blijven wonen op relatief korte afstand van zowel Mariënheem als Raalte.

Het plan combineert geclusterd wonen met zorgvoorzieningen vult hiermee een specifieke lokale woningbehoefte in. Het plan past dan ook goed in de gemeentelijke ambities op het vlak van langer zelfstandig wonen zoals verwoord in het Programma wonen 2021-2025.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Raalte

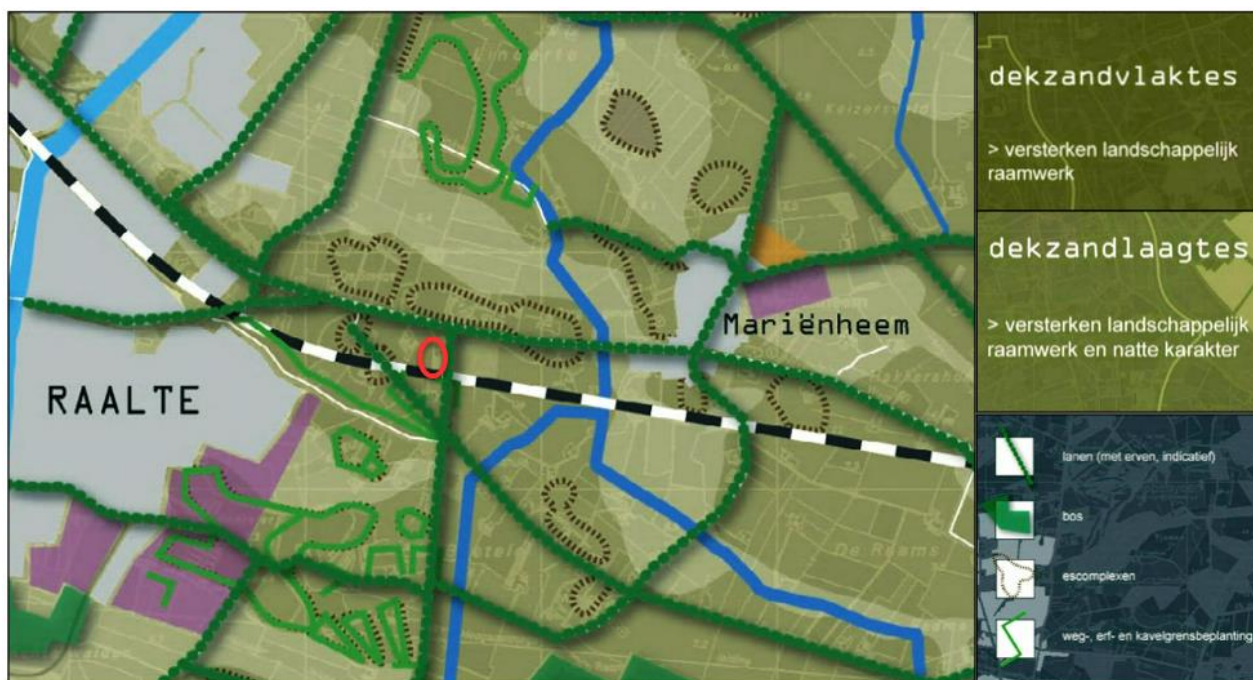
4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het ‘Zandlandschap’ waarbij het is aangemerkt als ‘dekzandvlaktes’. In afbeelding 4.5 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

'Dekzandvlaktes'

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het plangebied is gelegen in het zandlandschap in de dekzandvlaktes. Zoals in paragraaf 4.2.4.3 reeds aangegeven ligt de locatie volgens de provinciale laag van het agrarisch cultuurlandschap in het 'Oude Hooevenlandschap'. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven en het Schoonheetenhofje conform de gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de erfinrichting en landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Beleidsnota Erven in beweging

4.3.4.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de eerste beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In 2021 is dit beleid voor de eerste keer geactualiseerd. Op 25 mei 2023 heeft de meest recente actualisatie van dit beleid plaatsgevonden.

Al in 2014 berekende Alterra dat in de periode 2012 - 2030 in Nederland ca. 24.000 agrarische bedrijven worden beëindigd door marktontwikkelingen en/of door gebrek aan een opvolger. Met inachtnaam van hergebruik door 'blijvers' of door niet-agrarische functies was de verwachting dat tot 2030 ca. 15 miljoen m² agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan.

De gemeente Raalte heeft een relatief groot aantal agrarische bedrijven. Volgens onderzoek van de Wageningse University waren er in 2018 in het buitengebied van Raalte 476 agrarische bedrijven, 114 minder dan in 2012. De prognose voor 2018-2030 is dat nog eens 166 agrarische bedrijven in Raalte gaan verdwijnen. Dat betekent dat er tussen 2018 - 2030 nog eens 348.000 m² aan agrarische bebouwing vrijkomt. Deze cijfers zijn in 2023 nog steeds actueel.

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

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1000 m² ;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100 naar 150 m²;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

In nieuwste beleidsnota (2023) is het beleid Erven in Beweging 2021 op twee onderdelen aangepast ten opzichte van het beleid Erven in Beweging uit 2021:

- De locaties waar rood-voor-rood woningen mogen worden gebouwd: dit zijn de slooplocatie en locaties met geclusterde rood-voor-rood woningen aan de dorpsrand;
- Er geldt een leeftijds criterium voor te slopen bebouwing bij rood-voor-rood initiatieven: alleen gebouwen die vóór 2003 zijn gebouwd kunnen worden ingebracht.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Erven in beweging'

In voorliggend geval is in 2018 reeds een bestemmingsplan voor een rood-voor-rood-regeling binnen het plangebied uitgevoerd. Voorliggend initiatief betreft een wijziging van de functie van een deel van het te herontwikkelen voormalig agrarisch erf, waarbij in plaats van een multifunctioneel gebouw met een gemengde bestemming een bijzondere woonvorm in de vorm van een Schoonheetenshofje wordt gerealiseerd. Omdat het gebouw 560 m² groot wordt en het geldende bestemmingsplan maximaal 460 m² toelaat, wordt er 100 m² aan extra schuur voor schuursloopmeters ingebracht. Deze meters mogen op basis van de Erven in beweging beleid zoals dat gold vanaf 2021 verplaatst worden naar een andere locatie en vallen daarmee onder het overgangsrecht. Op basis hiervan is voorliggende ontwikkeling ingestoken. Hiermee voldoet het initiatief aan de bovengenoemde uitgangspunten van de beleidsnota 'Erven in beweging'.

4.3.4 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In dit bestemmingsplan zijn via een bouwvlak en bouwregels de bouw mogelijkheden binnen het plangebied geregeld.

4.3.5 Parkeernormen Raalte 2015

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

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggende geval worden nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt binnen de wettelijke geluidszone van de Schoonhetenseweg, de N35 en de spoorlijn Almelo-Zwolle. Door Buijvoets bouw- en geluidsadvies is daarom een akoestisch onderzoek verricht naar rail- en wegverkeerslawaai. Hierna worden de onderzoeksresultaten beschreven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Onderzoeksresultaten railverkeerslawaai

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 61 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De modelgegevens zijn opgenomen in bijlage I van de onderzoeksrapportage.

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere waarde alleen kan worden verleend indien maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn onderzocht. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen kunnen vanuit civieltechnisch, praktisch, landschappelijk en financieel oogpunt niet wordt verlangd. Maatregelen aan gevel zijn wel mogelijk. Wanneer een hogere waarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels van de woningen noodzakelijk. De vereiste geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan maximaal $(61 - 33 =) 28$ dB.

Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel zijn suskasten noodzakelijk. De suskasten voor de verblijfsruimten op de begane grond komen dan in plaats van normale roosters. Het is ook mogelijk via de geluidluwe achtergevel te ventileren zodat in de voorgevel, uitgaande van één verblijfsgebied (woonkamer/keuken), geen roosters komen.

Tot een geluidwering van ca 29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Het hellende dak wordt geadviseerd uit te voeren in een prefab-kap met minerale wol waarmee voldoende geluidisolatie kan worden bereikt. Door een gunstige woningindeling op de verdieping en ventilatie via de geluidluwe achtergevel is geen of nauwelijks sprake van meerkosten voor geluidisolerende maatregelen.

Voor de 5 appartementen moet een hogere waarde worden vastgesteld van 61 dB ten gevolge van railverkeerslawaai.

Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai

N35

De geluidbelasting L_{DEN} ten gevolge van de N35 inclusief 2 dB aftrek bedraagt maximaal 48 dB op de noordgevel (in rekenpunt 6 op een hoogte van 4.5 m) en is gelijk aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Schoonhetenseweg

De geluidbelasting L_{DEN} ten gevolge van Schoonhetenseweg op de oostgrens van het bouwvlak (in rekenpunt 4) bedraagt 50 dB en ligt boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is, kan een hogere waarde worden toegekend. Er zal dus onderzoek gedaan moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting ten gevolge van de Schoonhetenseweg te reduceren, tot wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de gevel. Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen kunnen vanuit civieltechnisch, praktisch, landschappelijk en financieel oogpunt niet wordt verlangd. Maatregelen aan gevel zijn wel mogelijk.

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk om het binnenniveau L_{DEN} te waarborgen op maximaal 33 dB. De vereiste geluidwering $G_{A;k}$ van de zijgevel bedraagt dan maximaal $(56 - 33 =) 23$ dB.

Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevel zijn susroosters noodzakelijk. De susroosters voor de verblijfsruimten komen dan in plaats van normale roosters.

Tot een geluidwering van ca 29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Voor één appartement moet een hogere waarde worden vastgesteld van 50 dB ten gevolge van verkeerslawaai op de Schoonhetenseweg.

Cumulatie weg- en railverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (artikel 110a) is bepaald dat bij het vaststellen van een hogere grenswaarde rekening moet worden gehouden met het eventueel optreden van cumulatie van geluid. Ter bescherming van (toekomstige) bewoners mag de gecumuleerde geluidsbelasting niet onaanvaardbaar hoog worden.

Daar waar als gevolg van cumulatie een hogere geluidsbelasting optreedt kan bij het dimensioneren van de gevelisolatie rekening worden gehouden met deze gecumuleerde geluidsbelasting. Op deze manier blijft de geluidskwaliteit van het binnenklimaat in woningen (bijvoorbeeld belangrijk voor een goede nachtrust) gewaarborgd. Op grond van het Bouwbesluit moet bij het ontwerp van woningen voldaan worden aan de wettelijke binnenniveaus.

Cumulatie rail- en wegverkeerslawaai wordt bepaald aan de hand van de rekenmethode opgenomen in het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. Deze rekenmethode wordt toegepast als er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidsbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden.

In dit geval wordt alleen in rekenpunt 4 (oostgevel van één appartement) de voorkeursgrenswaarde van zowel railverkeer als wegverkeerslawaai overschreden en bedraagt de cumulatieve belasting De gecumuleerde belasting L_{CUM} in punt 4 bedraagt 57 dB. De geluidbelasting op deze gevel is lager dan op de belasting van 61 dB ten gevolge van raillawaai op de zuidgevel en is acceptabel, ook omdat de noordgevel geluidluw is gelegen.

Hogere waarde

Voor één appartement moet een hogere waarde van 50 dB worden vastgesteld in verband met de Schoonhetenseweg. Voor de 5 appartementen moet een hogere waarde worden vastgesteld van 61 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

5.1.3 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat voor het plan een hogere waarde van 50 dB kan worden aangevraagd voor de Schoonhetenseweg. Voor de 5 appartementen moet een hogere waarde worden vastgesteld van 61 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï.

De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan dient een aanvraag hogere grenswaarde voor voorgenoemde wegen in procedure te worden gebracht. In bijlage 3 van deze toelichting is de ontwerpbeschikking hiervoor opgenomen. Met de vaststelling van deze hogere grenswaarden en het toepassen van geluidswerende maatregelen aan de woning er vanuit de Wet Geluidhinder geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten van dit onderzoeken weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4.

Onderzoeksresultaten Verkennend en asbestbodemonderzoek

Aanvullend verkennend chemisch bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond. De oorspronkelijk aangetoonde interventiewaarde aan PAK in een mengmonster van zeven monsterpunten is bij individuele analyse niet bevestigd. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is op basis van de resultaten van het huidige onderzoek verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde chemische parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het chemisch onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Verkennend asbestonderzoek

De onderzoekshypothese voor het asbest onderzoek, zijnde een verdachte locatie, wordt gelet op het niet aantonen van asbest ter plaatse verworpen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

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

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

5.4.3 Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is het centrum en het stationsgebied van Raalte regelmatig gebombardeerd. Volgens de internationale standaard is het waarschijnlijk dat zo'n 10% van de explosieven niet tot ontploffing is gekomen, de zogenoemde blindgangers. Aan de hand van archiefinformatie heeft de gemeente Raalte een risicokaart opgesteld. Op deze kaart zijn verdachte gebieden aangegeven waar niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig kunnen zijn.

5.4.4 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

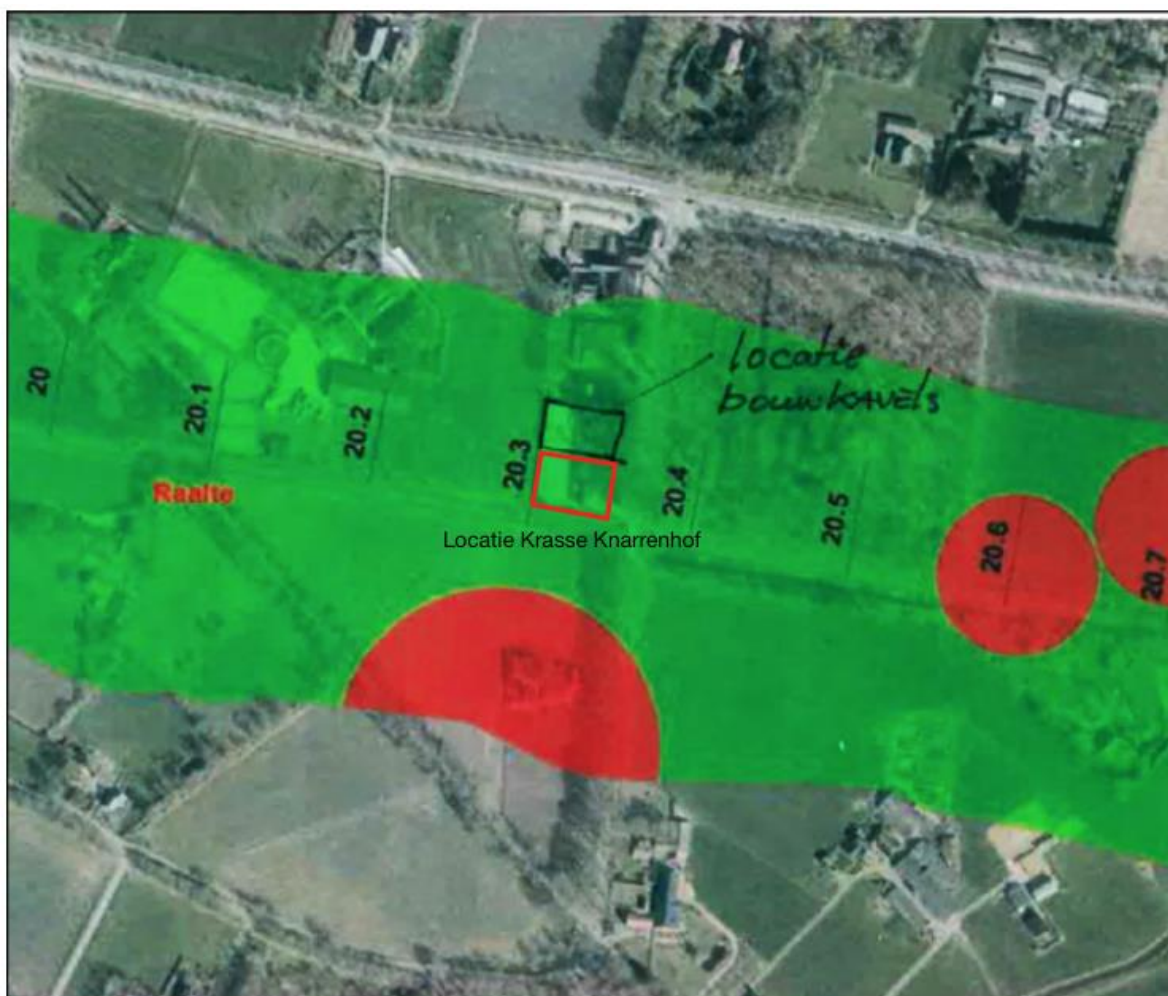
Ten zuiden van het projectgebied aan de overzijde van de spoorlijn liggen twee gasbuisleidingen van de Gasunie. Het betreffende volgende leidingen:

N-557-26	N-557-27
<ul style="list-style-type: none"> • Aardgasleiding NEN 3650 leiding • Uitwendige diameter: 168,00 mm • Maximale werkdruk: 40,00 bar • 1% letaliteitsgrens: 70 meter • 100% letaliteitsgrens: 40 meter 	<ul style="list-style-type: none"> • Aardgasleiding NEN 3650 leiding • Uitwendige diameter: 114,00 mm • Maximale werkdruk: 40,00 bar • 1% letaliteitsgrens: 50 meter • 100% letaliteitsgrens: 30 meter

De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 135 meter. Het projectgebied ligt hiermee buiten het invloedsgebied van de leidingen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is ten aanzien van de gasbuisleidingen niet noodzakelijk.

Niet gesprongen explosieven

Het projectgebied ligt volgens de 'Risicokaart niet gesprongen explosieven' in een gebied dat verdacht is vanwege afwerpmunitie uit de Tweede Wereldoorlog (zie ook afbeelding 5.2). Door Prorail is in het kader van de spoorlijn die ten zuiden van het projectgebied loopt een historisch vooronderzoek (Rapport RVCE-14021-02 v 1.1) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de locatie van de reeds in aanbouw zijnde woningen buiten verdacht gebied voor vliegtuigbommen ligt. Dit geldt ook voor de locatie van het Knarrenhof. Op onderstaande kaart is dit weergegeven. De rode cirkels betreffen verdachte locatie voor vliegtuigbommen. De groene zone betreft niet verdacht gebied. In bijlage 5 is de overlegreactie van Prorail opgenomen.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart Niet gesprongen explosieven (Bron: gemeente Raalte)

5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. In dit geval wordt de bijzondere woonvorm binnen het projectgebied aangemerkt als milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich restaurant/zalencentrum de Bagatelle (Nijverdalseweg 10, Mariënheem), een agrarisch bedrijf aan Nijverdalseweg 8, Mariënheem, een transformatorhuisje en een zendmastinstallatie. Daarnaast ligt de geluidsalarming van de spoorwegovergang op korte afstand van het plangebied.

Hierna wordt op de verschillende zaken ingegaan.

Horecafunctie Nijverdalseweg 10

Het restaurant/zalencentrum heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'horeca' met de aanduiding horeca - 2 voor een café, restaurant, zalenverhuur en partycentrum. Op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' is het horecabedrijf te vergelijken met een restaurant en discotheek/muziekcafé en betreft een categorie 2 bedrijf met een grootste richtafstand van 30 meter op basis van geluidshinder.

De afstand tussen de horecabestemming en het projectgebied bedraagt circa 80 meter, waarbij wordt opgemerkt dat de woonerven Schoonhetenseweg 4 en 4a er tussen in liggen. De richtafstand wordt ruimschoots gehaald.

Agrarisch bedrijf Nijverdalseweg 8

Het agrarisch bedrijf aan Nijverdalseweg 8 betreft een paardenhouderij/manage en heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het aangegeven bouwperceel mogen intensieve veehouderijactiviteiten plaatsvinden. Dergelijke activiteiten worden op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gekwalificeerd als een categorie 4.1 bedrijf met een richtafstand van 200 meter vanwege geurhinder, 50 meter vanwege geluidshinder en 30 meter op basis van het aspect stof. De werkelijke afstand tussen het agrarisch bouwperceel en het projectgebied bedraagt circa 65 meter.

De VNG-uitgave gaat uit van richtafstanden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor het aspect geur zijn echter de afstanden zoals genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. In paragraaf 4.6 wordt aan de hand van de Wet Geurhinder en veehouderij nader ingegaan op het aspect geurhinder. Hier wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten en dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden aangetast. Aan alle andere richtafstanden wordt namelijk voldaan.

Zendmastinstallatie

Op circa 35 meter van het plangebied, nabij de spoorlijn, staat een zendmastinstallatie. Voor een zendmastinstallatie geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar. De richtafstand wordt ruimschoots gehaald, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Transformatorhuisje

Het trafogebouw (Enexis elektra) ligt direct aansluitend aan het plangebied en op circa 10 meter van het woongebied. Voor een transformatorgebouw < 10 MVA geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor eventuele geluidshinder en 10 meter voor gevaar. Het betreffende gebouwtje is ruim 50 jaar oud en bestaat uit metselwerk en een betonnen dak. Het gebouw wordt volgens op een natuurlijke wijze geventileerd door middel van een toevoerrooster (ca 50x80 cm) en een natuurlijke ontluchting op het dak. Buiten het gebouw is geen geluid waarneembaar.

Geluidsalarmering spoorwegovergang

Op circa 15 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een spoorwegovergang met bijbehorende alarmeringsinstallatie. In het akoestisch onderzoek (bijlage 2) is het geluid van deze installatie en het effect daarvan op het plangebied onderzocht.

De herkenbare geluidalarmering ongeveer 25 seconden voor de trein arriveert en 5 seconden na dat deze is gepasseerd, dus in totaal ca 30 seconden. Op het moment van passeren van de trein is het geluid daarvan zeer dominant en is het alarmsignaal niet afzonderlijk herkenbaar. De alarmering hoort bij het passeren van een trein, maar is niet opgenomen in het rekenmodel voor raillawaai. De omgevingsdienst ziet het als industriellawaai dat wordt getoetst aan de geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De geluidbelasting moet worden gemeten en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding industriellawaai. Dit betekent dat bij herkenbaar impulsgeluid voor de gevels van woningen de geluidbelasting met 5 dBA moet worden verhoogd alvorens te toetsen aan de grenswaarden. In dit geval is sprake van herkenbaar impulsgeluid en is de bronsterkte met 5 dB verhoogd.

Uit een geluidmeting bij een vergelijkbare installatie in Oldenzaal is een bronsterkte LWA vastgesteld van 95 dBA (LWmax = 98 dBA). Met deze gegevens is in een rekenmodel conform de Handleiding meten en rekenen industriellawaai de geluidbelasting bij de geplande woningen berekend. Volgens de dienstregeling passeren dagelijks maximaal 72, 17 en 15 treinen het kruispunt in de dag-, avond- en nachtperiode.

Voor de toetsing van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT is de nachtperiode in punt 4 maatgevend met een belasting LAr,LT van 40 dBA waarmee aan de norm wordt voldaan.

Het piekgeluid in punt 4 bedraagt 56 dBA waarmee ook in de maatgevende nachtperiode aan de norm wordt voldaan. De modelgegevens zijn in bijlage I opgenomen. De alarmering is bij de woningen aanvaardbaar.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Rood voor Rood

Voor rood voor rood ontwikkelingen is in artikel 14 lid 2 en 3 van de Wgv opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Dit is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op het voormalige agrarisch bouwperceel aanwezig is.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is de oorspronkelijke Rood voor Rood ontwikkeling, waarvoor in 2018 het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr.24, Schoonhetenseweg 4-6' is vastgesteld, mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 14 lid 2 en 3 van de Wgv. Omdat de locatie buiten de bebouwde kom ligt dient de afstand tot het agrarisch bedrijf minimaal 50 meter te bedragen. Deze afstand wordt met een werkelijke afstand van circa 65 meter gehaald.

De nu voorliggende ontwikkeling (het bouwen van een bijzondere woonvorm met vijf woningen) betreft een toevoeging op het oorspronkelijke plan. De afstand van 50 meter wordt ruimschoots gehaald, waardoor te verwachten is dat er ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft het initiatief geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Op dezelfde afstand was immers al een woning mogelijk. Met dit plan wordt deze afstand niet verkleind.

De Omgevingsdienst heeft gevraagd via geuronderzoek ook de voor- en achtergrondbelasting in beeld te brengen. BJZ.nu heeft hiervoor een geuronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het onderzoek heeft betrekking op twee verschillende zaken betreffende geuronderzoek. Ten eerste is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren 'knarrenhof' aangaande het aspect geurhinder onderzocht. Ten tweede is onderzocht of omliggende bedrijven (onevenredig) worden geschaad in hun belangen. Het onderzoek geeft antwoord op deze twee vragen.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. De berekende voorgrondgeurbelasting bedraagt hoogstens 2,8 OUE/ m³ ter plaatse van het te realiseren voornemen. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 14,0 OUE/m³ voor concentratiegebieden buiten de bebouwde kom. Het woon- en leefklimaat is te kwalificeren als 'goed'.

De achtergrondgeurbelasting bedraagt afgerond hoogstens 3,9 OUE/m³ op het te realiseren voornemen. Met deze geurbelasting ondervindt volgens de milieukwaliteitseisentabel 5 – 10% van de bewoners geurhinder. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het te realiseren 'Knarrenhof' is te kwalificeren als 'goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'goed'.

Onevenredige schade veehouderijen

De te realiseren woningen bevinden zich buiten de 50 meter afstand van veehouderijen met vaste afstand dieren. Voor deze veehouderijen tasten de nieuw te realiseren woningen niet de planologische rechten aan.

Tevens blijkt uit paragraaf 3.2 dat er tussen de veehouderijen en de voorgenomen ontwikkeling andere woonbestemmingen gelegen zijn. Het voornemen tast dan ook niet de planologische rechten van omringende veehouderijen aan. Gesteld wordt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor een planologische uitbreiding of voor het huidige planologische regime.

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Raalte is de afweging of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen aanvaardbaar is.

5.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De locatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied 'Boetelerveld' ligt op een afstand van circa 1,3 kilometer. Direct negatieve effecten zoals licht of geluidshinder zijn gelet op de aard van de ontwikkeling en onderlinge afstand bij voorbaat uit te sluiten.

Om de indirect negatieve effecten op natura 2000 als gevolg van stikstofdepositie te onderzoeken is door BJZ.nu in een AERIUS berekening (Calculator 2022) uitgevoerd.

Uit de AERIUS-berekeningen met betrekking tot de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

De rapportage is bijgevoegd in bijlage 7. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

5.7.1.2 *Natuur Netwerk Nederland*

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

De locatie ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN gebied is gelegen op ruim 1,3 kilometer afstand ten westen van de locatie. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is in het kader van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, partiële herziening nr.24, Schoonhetenseweg 4-6’ in 2018 door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie Schoonhetenseweg 4-6 in Mariënheem. De gebouwen zijn reeds gesloopt. Voorafgaand aan de bouw zal het terrein opnieuw geanalyseerd worden op eventueel aanwezige flora en fauna. Hieronder worden onderzoeksresultaten ten aanzien van soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde grondgebonden zoogdier-, vleermuis-, amfibieën- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of zijn niet beschermd zoals mol, bruine rat en huismuis). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd.

Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied mogelijk wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen effect op het NNN.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en de Natura 2000-gebieden en beschermde diersoorten verwacht.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft het archeologisch beleid verwerkt in de dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen. Voor het projectgebied geldt geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor de gronden geldt daarom geen onderzoeksplicht. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Het naastgelegen restaurant de Bagatelle (Nijverdalsweg 10) is wel een Rijksmonument. Het betreft een 18^e eeuwse posthuisje. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op waarde of instandhouding van dit Rijksmonument, maar zorgt er juist voor dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Spoortrillingen

5.9.1 Algemeen

In Nederland is er tot op heden geen wetgeving waarin hinder vanwege trillingen is geregeld. In gevallen waarin in de directe nabijheid van het plangebied een spoor aanwezig is, kan het raadzaam zijn om het aspect hinder door spoortrillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten te onderzoeken en af te wegen.

Trillingshinder is een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

5.9.2 Situatie plangebied

In dit geval bedraagt afstand van het plangebied tot de dichtst bijliggende spoorstaaf zo'n 10 meter. Gelet op de korte afstand zijn door Vermeer Expertise trillingsmetingen uitgevoerd om meer informatie te krijgen met betrekking tot de trillingen die vrijkomen van de naastgelegen spoorlijn. De resultaten vergeleken met de SBR-B richtlijn. Voor de bouw moet bekeken worden welke invloed de trilling, die vrijkomen van het spoor, kan hebben op de overlast voor de bewoner. Wanneer een nieuwbouw woning wordt gerealiseerd wordt er standaard gekeken naar de 'Beleidsregel trillinghinder spoor'.

De Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) is een beleidsregel over trillingshinder die bedoeld is voor de vaststelling van tracébesluiten voor de aanleg, wijziging of het opnieuw in gebruik nemen van een landelijke spoorweg. De regel is specifiek van toepassing bij spoorprojecten waarvoor een Tracébesluit nodig is. Wanneer er sprake is van nieuwbouwontwikkeling langs het spoor, is er in de meeste gevallen geen sprake van een Tracébesluit-procedure, tenzij er een (integrale) gebiedsontwikkeling is waar een wijziging van het spoor onderdeel van is. Wanneer er geen sprake is van een tracébesluit wordt vaak de SBR-richtlijn gehanteerd.

Omdat er voor zover bekend geen Tracébesluit-Procedure aan de orde is, zijn de resultaten langs de SBR-B Richtlijn gelegd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het gaat om een herhaald kortdurende trilling in een nieuwe situatie. De gebouwfunctie van het te bouwen object is 'wonen'. Hierdoor moet de streefwaarde in eerste instantie voldoen aan 0,1 mm/sec. om te voldoen aan de eisen van de SBR-B richtlijn. Zoals te zien is de V_{effMax} in de meetperiode 0.27 mm/sec.

Hiermee wordt niet voldaan aan de A1 streefwaarde en moeten wij gaan kijken naar de A2 grenswaarde. Deze A2 (zoals te zien in de tabel in het onderzoeksrapport) is 0.4 mm/sec. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde en moeten we kijken naar de V_{per} , de A3 waarde.

Zoals uit de meetresultaten blijkt is de V_{per} 0.05 mm/sec. Hiermee wordt net voldaan aan de gestelde grenswaarde van 0.05 mm/sec. in de SBR-B Richtlijn.

Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de zijde van Prorail dat met een V_{max} van 0,27 niet wordt voldaan aan de waarde A1 van 0,1. Zijn de trillingen aanvullend gemonitord. Het rapport van deze meting is bijgevoegd in bijlage 10. Hieruit blijkt dat er wordt voldaan aan de SBR-B. Hierbij wordt opgemerkt dat een aantal waardes veroorzaakt worden door passerend verkeer over de spoorwegovergang. Het was niet mogelijk om dit uit de meting te halen.

Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarden gesteld door de SBR-B Richtlijn en is de nieuwe situatie acceptabel.

5.9.2 Conclusie

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

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied worden geen significant negatieve effecten (bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie) op de instandhoudingsdoeleinden van deze Natura 2000-gebieden verwacht.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, het bouwen van één kleinschalige bijzondere woonvorm met vijf woningen, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt ingegaan op het Europees, nationaal en provinciaal beleid. Ten slotte wordt ingegaan op het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.2.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.2.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.2.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerprogramma opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

- Waterbeheerprogramma WDOdelta 2022-2027
- Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027
- KRW factsheets en achtergronddocument

In de gebiedsuitwerkingen zijn doelen en maatregelen voor de vijf deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken worden beschreven, de ontwikkelingen in het gebied en de doelen en maatregelen zijn uitgebreid toegelicht. Het deel KRW factsheets en het KRW achtergronddocument opgenomen is opgesteld conform de hiervoor opgestelde richtlijnen en gemaakte afspraken.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is in een eerder stadium in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6 reeds geïnformeerd over het plan. Voorliggende ontwikkeling voorziet een kleine hoeveelheid extra bouwmogelijkheden (100 m²) ten opzichte van de huidige planologische situatie zoals vastgelegd in het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Ten opzichte van de vroegere agrarische situatie is er nog steeds sprake van een forse afname van bebouwing. Hierna is daarom de waterparagraaf uit dit bestemmingsplan één op één overgenomen. Nieuw overleg met het waterschap wordt niet noodzakelijk geacht.

Waterhuishouding projectgebied

Het project heeft, vanwege het geringe aantal woningen en het feit dat het verharde oppervlak niet toeneemt, in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. 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 het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt door aansluiting op de drukriolering het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het plan neemt de belasting op het bestaande rioleringsstelsel licht toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Afvoer hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. 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 geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen voor bouwwerken met afwijkende maten en regels omtrent het overschrijven van bouw grenzen. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor het herbouwen van woningen op bestaande funderingen en de afstand van bebouwing tot de weg.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
Dit artikel beschrijft in welke gevallen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

Natuur (Artikel 3)

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. Verder zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes toegestaan.

Op de gronden mag niet gebouwd worden met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde van maximaal 3 meter hoog.

Overig - Nutsvoorziening (Artikel 4)

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor nutsvoorzieningen en daarbij behorende erven en parkeervoorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Wonen (Artikel 5)

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maximaal vijf woningen (eventueel i.c.m. zorg), waaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis, bed and breakfast en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum oppervlakte voor de woningen bedraagt 360 m². Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximum oppervlak van 200 m². De maximum goot- en bouwhoogte voor de woningen bedraagt respectievelijk 4,5 en 10 meter. Voor de bijbehorende bouwwerken is dit 3 en 6 meter. De dakhelling van de gebouwen bedraagt minimaal 20° en maximaal 55°.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijk verplichting opgenomen, waarmee wordt geregeld dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen uitsluitend toelaatbaar is indien:

- de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 en 2 van de regels opgenomen erfinrichtingsplannen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden;

Waarde – Schoonheetenshofje Artikel 6)

De voor 'Waarde – Krasse Knarrenhof' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het creëren en behouden van een bijzonder woonmilieu conform het ruimtelijke concept dat is neergezet is in het Erfinrichtingsplan in Bijlage 1 van deze regels in combinatie met de beschrijving in paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de bouwregels is bepaald dat gronden binnen deze dubbelbestemming niet in aanmerking komen voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en perceelafscheidings als bedoeld in artikel 2 lid 3 en lid 12 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zodat dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Wettelijk vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel is geïnformeerd over het plan. De provincie heeft gereageerd en aangegeven dat de conceptbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan versterkt moet worden waarbij ook wordt ingegaan op de sociale samenhang en meerwaarde in de relatie tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan is met name in hoofdstuk 3 op dit punt aangevuld.

9.1.3 GGD IJsselland

De GGD IJsselland is geïnformeerd over het plan en heeft geadviseerd inzake de gezondheidsrisico voor het plan. Het advies heeft betrekking op de volgende zaken:

- Gezondheidsrisico's geitenhouderij
- Gezondheidsrisico's geluid- en trillingshinder trein- en wegverkeer
- Gezondheidsrisico's als gevolg van zendmast

Het volledige advies is opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting. Resumerend adviseert de GGD het volgende:

- Weeg de verschillende belangen zorgvuldig af om te bepalen of de gemeente het woon-leefklimaat ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar acht.
- Informeer nieuwe bewoners over bovengenoemde gezondheidsrisico's en geef daarbij speciale aandacht aan het feit dat kinderen tot 4 jaar en senioren van 70 jaar en ouder extra gevoelig zijn voor de gezondheidsrisico's als gevolg van de nabijgelegen geitenhouderij.
- Neem eventuele zorgen over de nabijgelegen zendmast op voorhand weg door bewoners vroegtijdig hierover te informeren.
- Zorg voor een voldoende geluidwerende gevel(s), minimaal één geluidluwe zijde en stille slaapkamers.

Op bovenstaande punten is in hoofdstuk 5 van deze toelichting uitvoerig ingegaan. Voor geluid, trillingen en geur zijn tevens nadere onderzoeken verricht die hebben aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- een leefklimaat.

9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Vechtstromen is bij de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 24, Schoonhetenseweg 4-6" reeds geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze digitale toetsing viel deze ontwikkeling onder de korte procedure. Het waterschap gaf hiermee een positief wateradvies. In dit geval is de ontwikkeling vergelijkbaar, er is daarom geen nieuw overleg gevoerd met het waterschap.

9.2 Overleg omwonenden

Initiatiefnemer heeft de bouwplannen door middel van keukentafelgesprekken aan de direct omwonenden voorgelegd. De laatste gesprekken hebben begin 2023 plaatsgevonden. Uit dit vooroverleg is naar voren gekomen dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai**

Bijlage 3 Ontwerpbeschikking Hogere Grenswaarde

Bijlage 4 Verkennend en asbest in de bodemonderzoek

Bijlage 5 Beoordeling niet gesprongen explosieven

Bijlage 6 **Geuronderzoek**

Bijlage 7 Aeriusberekening

Bijlage 8 Quickscan ecologie

Bijlage 9 Onderzoek Trillingshinder

Bijlage 10 Aanvullend trillingshinderonderzoek

Bijlage 11 Advies GGD

