



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Lemelerveldseweg 5, Heino

# COLOFON

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

BiedtRuimte  
Heinoseweg 6A  
7722 JP Dalfsen

**Auteurs:**  
N. Middelkamp

**Plannummer:**  
2021-118

**Plannaam:**  
Lemelerveldseweg 5

**Versie:**  
Vastgesteld

**Datum:**  
Maart 2024

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Huidig bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	Toekomstige situatie.....	6
3	Beleidskaders.....	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	10
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2.3	Omgevingsverordening	17
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040	17
3.3.2	Erven in beweging	18
3.3.3	Landschapontwikkelingsplan (LOP) Salland	19
3.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	21
3.4	Conclusie.....	21
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	22
4.1	Algemeen.....	22
4.2	Archeologie & Cultuurhistorie.....	22
4.2.1	Archeologie	22
4.2.2	Cultuurhistorie en monumenten	23
4.3	Ecologie.....	23
4.4	Bodem.....	25
4.5	Geluid.....	26
4.6	Water.....	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.8	Geur.....	32



4.9	Externe veiligheid .....	33
4.10	Luchtkwaliteit .....	34
4.11	Verkeer & parkeren.....	36
4.12	Mer-beoordeling.....	36
4.13	Conclusie.....	37
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	38
5.1	Algemeen.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	38
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5.4	Conclusie.....	38
6	Vooroverleg.....	39
6.1	Het Rijk .....	39
6.2	Provincie Overijssel .....	39
6.3	Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	39
6.4	Zienswijzen .....	39
7	Wijze van bestemmen.....	40
7.1	Algemeen.....	40
7.2	Verantwoording van de regels .....	40
8	Bijlagen .....	42
	Bijlage 1 Erfinrichtingsplan.....	42
	Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna .....	42
	Bijlage 3 Stikstofberekening .....	42
	Bijlage 3a AERIUS berekening gebruiksfase .....	42
	Bijlage 3b AERIUS berekening ontwikkelfase.....	42
	Bijlage 4 Bodemonderzoek .....	42
	Bijlage 5 Geluidsonderzoek .....	42
	Bijlage 6 Hogere grenswaarden ontheffing .....	42
	Bijlage 7 Watertoets .....	42
	Bijlage 8 Geuronderzoek.....	42



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

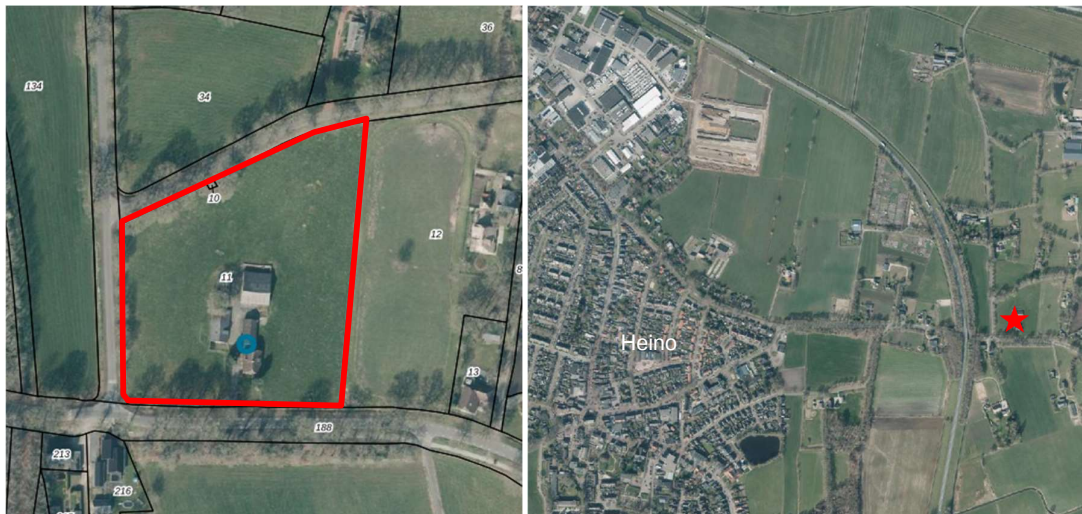
Het erf aan de Lemelerveldseweg 5 te Heino bestaat uit een woning met voormalige agrarische bijgebouwen. Deze gebouwen zijn niet meer in agrarisch gebruik. De initiatiefnemers zijn van plan de voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 410 m<sup>2</sup> te slopen. Deze nog te slopen schuren worden ingezet in het kader van de gemeentelijke rood-voor-rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging). Dit oppervlakte aan sloopmeters is nog niet voldoende om een compensatiekavel te realiseren. Om te voldoen aan het minimale sloopoppervlak van 850m<sup>2</sup> hebben de initiatiefnemers 570m<sup>2</sup> sloopmeters gekocht van de Nielandsweg 5 in Heeten.

Het realiseren van een compensatiekavel aan de Lemelerveldseweg 5 is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. Om het plan planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een extra bouwvlak toe te kennen aan het erf. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het erf aan de Nielandsweg 5 in Heeten is al bestemd als 'wonen'. Het slopen van de landschapsontsierende bebouwing is passend binnen het geldende bestemmingsplan en de bijbehorende bestemming. Op dit erf is geen wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. 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. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het erf, inclusief agrarische grond aan de Lemelerveldseweg 5 te Heino. Het plangebied ligt ten westen van het dorp Heino. Verder liggen er in de omgeving van het plangebied vooral woningen en enkele agrarische bedrijven.



Figuur 1.1 & 1.2 globale ligging plangebied Lemelerveldseweg 5 (bron: PDOK-viewer)



### 1.3 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied aan de Lemelerveldseweg 5 ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Wonen'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Tot slot kent het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'.



**Figuur 1.3** Bestemmingsplan plangebied Lemelerveldseweg 5, Heino (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De initiatiefnemers zijn van plan om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en een woningbouwkwavel toe te voegen aan het erf. Om dit planologisch mogelijk te maken wordt de woonbestemming vergroot en wordt er een extra bouwvlak toegekend aan het plangebied. Het nieuwe bouwvlak past niet geheel binnen het geldende bouwvlak. Daarnaast wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van geluid. Hierdoor past het plan niet binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 31.6.3. van het geldende bestemmingsplan. Om het plan wel planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 1.4 Leeswijzer

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



## 2 Planbeschrijving

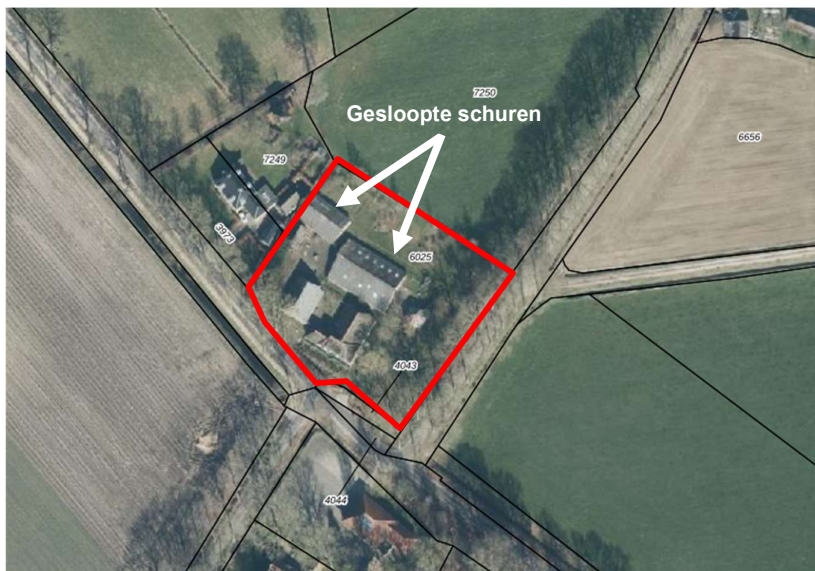
### 2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Lemelerveldseweg 5 bestaat uit een woning met voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, tuin en een stuk agrarische grond. Het erf wordt ontsloten aan de Lemelerveldseweg en het perceel is kadastraal bekend als HNO01-K-11.



**Figuur 2.1** plangebied aan Lemelerveldseweg 5 (bron: PDOK-viewer)

Het erf aan de Nielandsweg 5 te Heeten bestaat uit één woning met schuren. De schuren aan de noordzijde van het gebied zijn inmiddels gesloopt. Deze schuren hadden een oppervlakte van 570 m<sup>2</sup> en zijn gekocht door de initiatiefnemers van de Lemelerveldseweg 5. Het perceel staat kadastraal bekend als RTE00-H-6025, zie figuur 2.2.



**Figuur 2.2** de slooplocatie aan de Nielandsweg 5 (bron: PDOK-viewer)



## 2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om aan de Lemelerveldseweg 5 in Heino een compensatiewoning met bijgebouw te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt en is er 570m<sup>2</sup> aangekocht van de Nielandsweg 5. Op het erf aan de Lemelerveldseweg 5 wordt er in totaal (84m<sup>2</sup>+113m<sup>2</sup>+213m<sup>2</sup>) = 410m<sup>2</sup> gesloopt. De bestaande schuur van 92m<sup>2</sup> blijft behouden.

Van het totale slooppoppervlak van de Lemelerveldseweg is 352m<sup>2</sup> aan sloopmeters inzetbaar. Niet alle meters zijn inzetbaar omdat de bijgebouwen welke men bij recht weer terug mag bouwen van het oppervlak moet afhalen. In dit geval is dit (150-92) =58m<sup>2</sup>. Met de aangekochte meters van de Nielandsweg 5 (570m<sup>2</sup>) kom je op een totaal van 922m<sup>2</sup>. Dit oppervlak is voldoende omdat er minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt wordt. Hiervoor kunnen de initiatiefnemers een compensatiekavel op het erf aan de Lemelerveldseweg 5 realiseren.



**Figuur 2.3** sloopmeters Lemelerveldseweg 5 (bron: PDOK-viewer)

De nieuwe woning wordt ter plekke van de huidige schuren teruggebouwd. Deze nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande woning te liggen. Bij de inrichting blijft het idee van één erf in aanzicht behouden. Zo staan de nieuwe gebouwen voor het grootste gedeelte binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De bijgebouwen staan hierbij op 1 lijn. In dit inrichtingsplan worden de bestaande weides en de doorzichten naar deze weides behouden.

Om de huidige vorm van het erf te behouden is voor een tweezijdige benadering van het erf gekozen. Door de extra inrit aan de Verversweg loopt de entree van de compensatiewoning niet strak voor de deur van de bestaande woning. Hiermee blijft de privacy en woonkwaliteit van de bestaande woning en tuin behouden. Daarnaast betreft de Lemelerveldseweg een weg met veel doorgaand verkeer. De Verversweg is een rustige weg waarmee deze optie veiliger is met betrekking tot het aspect verkeersveiligheid. Deze extra ontsluiting wordt zo ingepast dat deze aansluit bij de bosjes rondom het bestaande trafostation.

In het inrichtingsplan is een duidelijk verschil in hiërarchie. De bestaande woning met het verharde oprit en de siertuin aan de voorzijde vormt het aanzicht van het erf. Op het achtererf wordt een woning gerealiseerd die aansluit op de huidige bebouwing. Het verschil in hiërarchie komt ook tot uiting in de vormgeving van de entrees. Het hofterf wordt





ontsloten met klinkers en het achtererf met een half verhard. Dit was vroeger ook gebruikelijk voor erven met tractoren.



**Figuur 2.4 & 2.5** inrichtingsplan Lemelerveldseweg 5 in Heino



## 3 Beleidskaders

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

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

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot



deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

#### *Conclusie*

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

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

#### *Conclusie*

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

### 3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

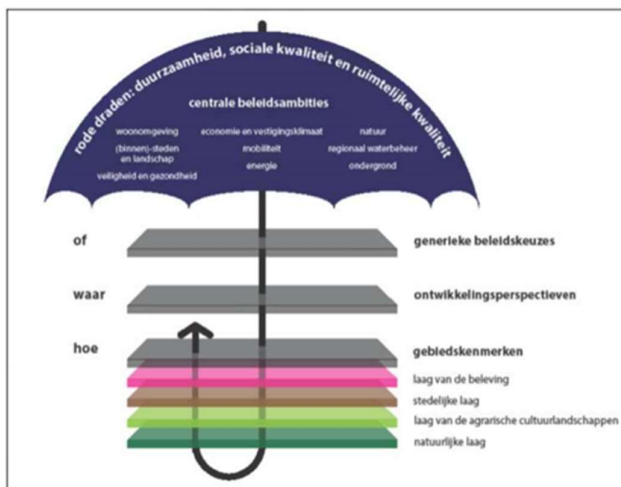
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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.

### 3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



**Figuur 3.1** Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

### **1. Generieke beleidskeuzes**

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

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

### **2. Ontwikkelingsperspectieven**

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

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

### **3. Gebiedskenmerken**

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

### **Toets aan initiatief**

#### Generieke beleidskeuzes

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

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

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



### *1. Integraliteit*

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

#### **Toets aan initiatief**

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het toevoegen van één woningbouwkavel sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op de woonbestemmingen van de veelal vrijstaande woningen in de omgeving van de Lemelerveldseweg. Daarnaast worden bedrijven in de directe omgeving van het plangebied niet belemmerd. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

### *2. Toekomstbestendigheid*

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

#### **Toets aan initiatief**

Het realiseren van een woningbouwkavel draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het plangebied aangezien er landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt de nieuwe woning energieneutraal gebouwd. Met het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling, waarbij de leefbaarheid en nabijheid behouden blijven. Hiermee is het plan toekomstbestendig.

### *3. Concentratiebeleid*

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

#### **Toets aan initiatief**

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

### *4. Bovenregionale afstemming*

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

#### **Toets aan initiatief**



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

### 5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

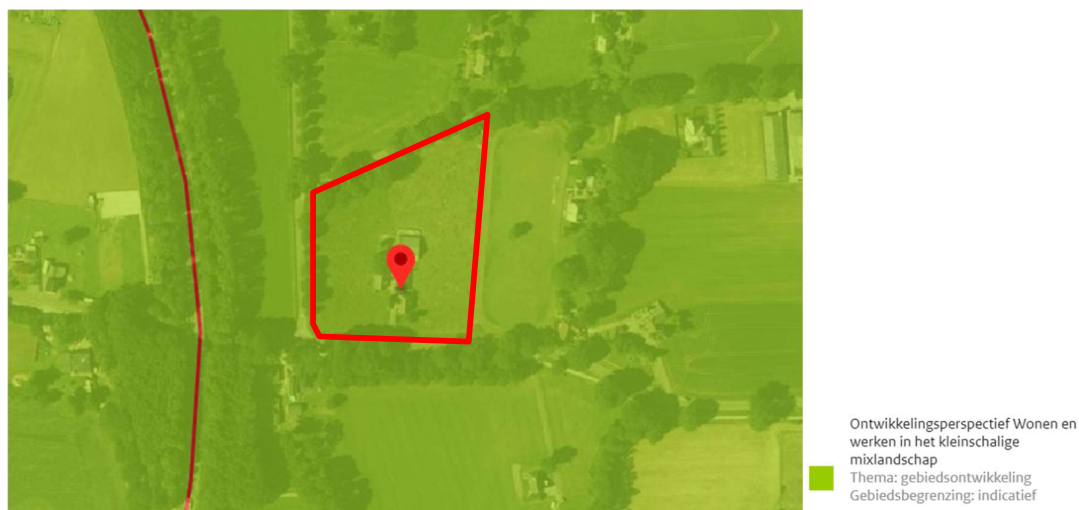
De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

#### Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één compensatiewoning. Hier tegenover wordt er ruim 900 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding verwijderd aan de Lemelerveldseweg 5 en Nielandsweg 5. Hiermee neemt per saldo het aantal vierkante meters aan bebouwing af. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

### 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



**Figuur 3.2** Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied Lemelerveldseweg 5 ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

In het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is sprake van gebieden die gericht zijn 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.

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



### Toets aan initiatief

Met onderliggend initiatief wordt er een extra bouwvlak toegekend aan het perceel en wordt de woonbestemming uitgebreid. De bestaande woning blijft behouden en de voormalig agrarische bebouwing wordt gesloopt. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is de woonfunctie een veelvoorkomende en passende functie. Het initiatief sluit aan bij het bestaande wegennetwerk en beperkt (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering.

### 3. Gebiedskenmerken

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

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. De plangebieden zijn niet gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Hierna wordt ingegaan op de relevante, de 'natuurlijke laag', de 'laag van beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

#### Natuurlijke laag

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



**Figuur 3.3** Natuurlijke laag Lemelerveldseweg 5 'Natuurlijke laag – dekszandvlakte en ruggen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





### *Dekzandvlakte en ruggen*

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

### **Toets aan initiatief**

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Op basis van een landschapsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. De oorspronkelijke bomenstructuur haaks op de weg wordt met dit plan hersteld. Ook zijn er enkel inheemse soorten opgenomen als beplanting. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

### *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het plangebied aan de Lemelerveldseweg 5 valt binnen het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld', zie figuur 3.4.



**Figuur 3.4** Gebiedskenmerk Laag van de beleving 'Ijssellinie inundatieveld' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### *Ijssellinie inundatieveld*

In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt een cultuurhistorische ambitie. Het creëren



van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

### Toets aan initiatief

De functie van het gebied als inundatieveld is niet meer waarneembaar. De 'Laag van beleving' verzet zich daarom niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### *Laag van agrarisch cultuurlandschap*

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het plangebied aan de Lemelerveldseweg 5 valt onder de laag van 'Oude Hoevenlandschap'.



Oude hoevenlandschap  
Thema: natuur  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

**Figuur 3.5** Plangebied laag van 'Agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### *Oude hoevenlandschap*

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

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

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



routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

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

### **Toets aan initiatief**

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Zo worden oorspronkelijke beplanting in de vorm van solitaire bomen en de bomenrij haaks op de weg weer terug in het plangebied gebracht. Daarnaast wordt er een fijnere structuur van hagen en struweel teruggebracht. De afscheidingen tussen de tuin en weides bestaat uit een haagbeuk en de natuurlijke erfafscheiding bestaat uit een gemengde meidoorn- esdoornhaag. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' en het 'Oude Hoeven landschap'.

### **3.2.3 Omgevingsverordening**

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

### **3.2.4 Conclusie provinciaal beleid**

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

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040**

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

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

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot



deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader;

4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

#### **Toets aan initiatief**

Het onderliggende plan is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling wordt enerzijds ruim 900 m<sup>2</sup> landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Lemelerveldseweg 5 en Nielandsweg 5 opgeruimd. Daarnaast wordt het erf aan de Lemelerveldseweg 5 landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap en wordt hier een extra woning gerealiseerd. Deze nieuwe woning draagt bij aan het economisch vitaal houden en de diversiteit van het landelijk gebied. Hierbij sluit dit plan aan bij de ontwikkelingsrichtingen 1 en 4. De omliggende functies worden door deze ontwikkeling niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

#### **3.3.2 Erven in beweging**

De beleidsnota 'Erven in beweging 2023' is op 25 mei 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Raalte. In de periode van 2012 - 2030 komt er naar verwachting circa 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om op grote schaal leegstand te voorkomen bevat deze beleidsnota een aantal aanvullende mogelijkheden en instrumenten om leegstand tegen te gaan. Er wordt ingezet 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 de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (rood voor rood regeling);
- Mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling);
- Het realiseren van compensatiewoningen aan randen van dorpen.

#### **Toets aan initiatief**

Het initiatief maakt een woningbouwkavel in het buitengebied mogelijk op basis van de Rood voor Rood regeling 'Erven in Beweging 2023'. Voor de Rood voor Rood regeling moet de initiatiefnemer minimaal 850 m<sup>2</sup> schuren slopen. Op het eigen erf aan de Lemelerveldseweg 5 is in totaal 352m<sup>2</sup> inzetbaar als sloopmeters. Daarnaast hebben ze 570m<sup>2</sup> sloopmeters van de Nielandsweg 5 uit Heeten aangekocht. Dit is in totaal 922 m<sup>2</sup> aan sloopoppervlakte en hiermee voldoende om een compensatiewoning te realiseren.

Voor deze locatie is een inrichtingsplan opgesteld, deze is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Hiermee wordt aangetoond dat met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing en dat de nieuwe woning met bijgebouw aansluit op het bestaande erf.



### 3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Salland

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben een gezamenlijk Landschapsonwikkelingsplan opgesteld. Het Landschapsonwikkelingsplan vormt de landschappelijke karakteristiek de basis. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling.

Enkele zaken uit het LOP die van invloed zijn geweest op het ontwerp zijn:

- Streekeigenbeplanting zoals: hazelaar, krent, eik of meidoorn.
- Haag en singelbeplanting vormen fraaie rand van het erf.
- Bebouwing en groen vormen samen het silhouet van een erf.



**Figuur 3.6** uitsnede landschapsonwikkelingsplan Salland (bron: Landschapsonwikkelingsplan Salland)





**Figuur 3.7** uitsnede Landschapsonwikkelingsplan plangebied (bron: Landschapsonwikkelingsplan Salland)

#### *Dekzandruggen*

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot halfopen landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

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

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



- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

#### **Toets aan initiatief**

In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan toegevoegd, in dit inrichtingsplan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten. Het langgerekte karakter van het erf blijft in de toekomst behouden. Ook is er duidelijk verschil in hiërarchie. De bestaande woning met de verharde oprit en de siertuin aan de voorzijde. Op het achtererf wordt de compensatiewoning gerealiseerd. Daarnaast wordt er beplanting toegevoegd aan het plangebied. Zo worden er enkele solitaire bomen toegevoegd aan het erf en worden er natuurlijke afscheidingen gerealiseerd. Op basis van dit erfinrichtingsplan kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.

#### **3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

#### **3.4 Conclusie**

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in het buitengebied van belang. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.



## 4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 4.1 Algemeen

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

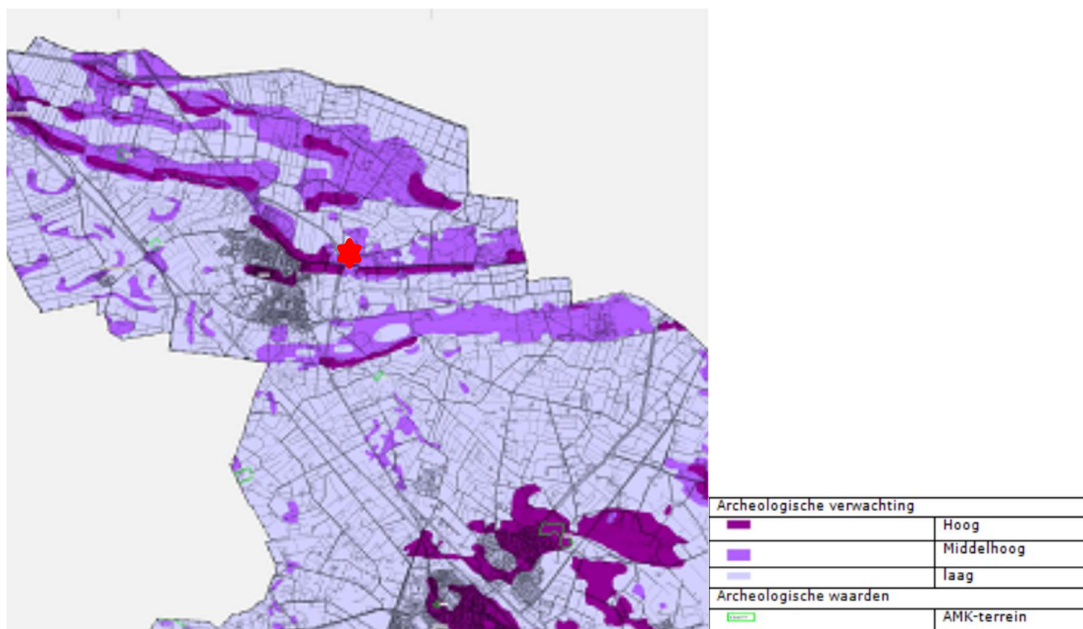
### 4.2 Archeologie & Cultuurhistorie

#### 4.2.1 Archeologie

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

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden (zie figuur 4.1). De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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



**Figuur 4.1** Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte, plangebied aangegeven met een rode ster (bron: archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte)





### **Analyse**

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie – 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen groter dan 5.000m<sup>2</sup> of dieper dan 50 centimeter. De nieuw te bouwen woning is kleiner dan 5.000m<sup>2</sup>, hiermee wordt de oppervlakte niet overschreden, een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

In dit geval is er geen sprake van nieuwe bodemingrepen boven de grens waarvoor een onderzoekplicht geldt. In het bestemmingsplan is dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen conform het geldende bestemmingsplan.

### **4.2.2 Cultuurhistorie en monumenten**

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

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

### **Analyse**

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

### **Conclusie**

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

## **4.3 Ecologie**

### **Beleidskader**

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



tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

### **Analyse**

Voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. Het plangebied is op 12 juli 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De QuickScan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

#### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde amfibie-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied.

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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

#### *Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:*

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd op 28 juli 2023. Deze stikstofberekening is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

#### *Ontwikkelfase resultaten*

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 15,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 0,2 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3a toegevoegd.



#### *Gebruiksfase resultaten*

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO<sub>x</sub>-emissie van 42,2 g/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 0,4 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 3b toegevoegd.

#### **Conclusie**

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

## 4.4 Bodem

### **Beleidskader**

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

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

### **Analyse**

Kruse Groep BV heeft in opdracht van BiedtRuimte een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). In totaal zijn er in totaal 6 boringen en 11 inspectiegaten gegraven, waarvan in totaal 4 boringen zijn verdiept en 2 boringen zijn afgewerkt met een peilbuis (PB 1 en PB A1). Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

#### Gehele terrein (2940 m<sup>2</sup>)

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met lood;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd; - het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium;
- gat 7 is niet verontreinigd met asbest;
- MM FF - 01 en MM FF - 02 zijn niet verontreinigd met asbest.

#### Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltanklocatie (circa 10 m<sup>2</sup>)

- de bovengrond (A - BG) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB A1) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten of naftaleen.



#### Deellocatie B: asbestverdachte druppelzone (circa 17 m<sup>2</sup>)

- mengmonster MM FF - B is niet verontreinigd met asbest.

In de bovengrond (BG I, BG II en A - BG) en in het grondwater (PB 1) zijn enkele licht verhoogde concentraties aangetoond. In de ondergrond (OG) en in het grondwater (PB A1) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

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

#### **Conclusie**

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening en de nieuwbouwplannen. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 4.5 Geluid

### **Beleidskader**

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

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

### **Toets aan initiatief**

Het plangebied aan de Lemelerveldseweg 5 heeft een geluidbelasting van 51 dB. Deze geluidbelasting wordt geproduceerd door het wegverkeer in de nabije omgeving. Naar aanleiding van deze geluidsbelasting is een onderzoek uitgevoerd.

### **Resultaten uit onderzoek**

Geluidsmeester heeft in juni 2023 een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai op de locatie van het plangebied, zie bijlage 5.

*Wegverkeerslawaai*



De locatie is gelegen, buiten de bebouwde kom, en binnen de wettelijke geluidzone van de Lemelerveldseweg, Oude Dalfsterweg, Verversweg, Kroepanweg en de Rondweg Heino (N35). In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzocht of er ter plaatse van de te realiseren woning wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Omgevingsdienst IJsselland heeft aangegeven dat de Verversweg en de Kroepangweg niet in het regionale model zijn opgenomen en daardoor akoestisch niet relevant zullen zijn. De Verversweg en de Kroepang zijn dan ook in voorliggend onderzoek niet nader beschouwd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Lemelerveldseweg en op de Oude Dalfsterweg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Voor deze wegvakken zijn er dan ook geen akoestische belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting van de Rondweg Heino (N35) bedraagt ten hoogste 51 dB. Daarmee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden daarom wordt er een hogere waarde procedure gevolgd van maximaal 53 dB.

#### *Railverkeerslawaai*

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoor. Hierdoor is railverkeerslawaai niet van toepassing.

#### *Cumulatie*

In voorliggend onderzoek is de cumulatie met de wegen die de voorkeurswaarde niet overschrijden, in het kader van een goed woon- en leefklimaat, inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55dB  $L_{den}$  (excl. aftrekr art. 110g Wgh). Rekening houdende met de aftrekr art. 110g Wgh. van de verschillende wegen is de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 52 dB  $L_{den}$ . Dit is niet hoger dan de geluidbelasting van uitsluitend de Rondweg Heino (N35). Er is derhalve geen sprake van relevante cumulatie. De beoordeling is uiteindelijk aan de gemeente.

#### *Advies omgevingsdienst*

Vanwege de geluidsgevoelige functie adviseert de Omgevingsdienst om een binnenniveau te realiseren van 33 dB. Middels nader uit te voeren akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de betrokken gevels moet worden aangetoond in hoeverre het aanbrengen van geluid reducerende maatregelen aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige bestemming noodzakelijk is.

#### **Hogere grenswaarde**

Het college van burgemeesters en wethouders van Raalte heeft een beslissing genomen voor de hogere grenswaarde, in bijlage 6 is de beschikking toegevoegd. Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend, dienen in de gevels van de woningen zodanige voorzieningen te worden opgenomen dat in de verblijfsgebieden een binnenniveau van 33 dB niet overschrijdt. Bij de bepaling van de voorzieningen dient uitgegaan te worden van het optredende geluidsniveau ( $L_{den}$ ) op de gevel van de woningen. In de bijlage van het rapport van het akoestisch onderzoek is een figuur met overzicht van de gecumuleerde geluidsbelastingen opgenomen.

Met nader uit te voeren akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond welke geluidsreducerende gevelvoorzieningen dienen te worden toegepast zodat het binnenniveau van 33 dB niet overschreden zal worden. Naar aanleiding van het advies is er in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.



### Conclusie

Het plan is op basis van het aspect geluid uitvoerbaar.

## 4.6 Water

### Beleidskader

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

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

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- Het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- Grondwater(maatregelen).

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

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

- De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Als dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.
- De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoonhouden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en ook het zuiveringsrendement worden verhoogd.
- Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

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

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



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

### **Analyse**

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 7) op 16 juni 2023. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat de planvorming doorgang kan vinden onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toegepast.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Door onderliggend initiatief blijft het verhard ongeveer gelijk, er wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning met bijgebouwen. Hiermee heeft het initiatief geen negatieve invloed op de waterhuishouding in het plangebied.

#### *Overstromingsrisico paragraaf*

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

In de omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen deze dijkkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd.

De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

- de risico's bij een overstroming;
- de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Het plan ligt in een dijkkringgebied 53 Salland. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt, zie daartoe de risicokaart. Hieruit blijkt dat er een extreem kleine kans op



overstromingsgevaar met een maximale waterdiepte tot minder dan 1,5 meter. De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:100.000 per jaar.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied overstroming plaatsvinden. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Het voorliggende plangebied aan de Lemelerveldseweg 5 is goed ontsloten en een overstroming is naar alle redelijkheid goed te voorspellen. Hierbij kunnen bewoners vluchten naar de eerste verdieping van de woning of via de ontsluitingswegen een hoger gelegen plek zoeken.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

## **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Beleidskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'

De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als 'rustige woonwijk'/rustig buitengebied', zodat voor milieuzonering de reguliere richtafstanden van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009, worden aangehouden.

### **Analyse**

Bij het herzien van de bestemming wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

*Externe werking*





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

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

#### *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Het aspect geur wordt apart behandeld in paragraaf 4.8.

De meest nabijgelegen bedrijvigheid betreft het agrarische bedrijf aan de Verversweg 2, waarvan het bouwvlak op een afstand van circa 160 meter van het plangebied is gelegen. Het betreft een varkenshouderij, waarvoor richtafstanden gelden voor geur van 200 meter, stof van 30 meter, geluid van 50 meter en gevaar van 0 meter. Daarmee wordt aan de meeste richtafstanden voldaan, behalve die van geur. Voor geur van veehouderijen is echter de geurnormering van de Wgv van toepassing en leidend boven de richtafstand. Uit de beoordeling in paragraaf 4.8 blijkt overigens dat aan de vereiste afstanden van de Wgv wordt voldaan.

Overige agrarische bedrijven zijn op veel grotere afstand (meer dan 200 meter) van het plangebied gelegen, zodat daarvoor ook aan de richtafstanden voor agrarische bedrijven (maximale richtafstand van 200 meter) wordt voldaan. Op een afstand van circa 650 meter in oostelijke richting is nog wel een industrieel bedrijf van milieucategorie 2 (maximale richtafstand van 30 meter) toegestaan en op het in westelijke richting op circa 730 meter afstand gelegen industrieterrein zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 3.2 (maximale richtafstand van 200 meter) mogelijk. Aan de richtafstanden voor de industriële bedrijven wordt ook ruimschoots voldaan.





**Figuur 4.2** afstand tot omliggende bedrijven (bron: PDOK-viewer)

### Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.8 Geur

### Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. 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.

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 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Volgens de wet gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom. De standaardnormen uit de Wgv zijn in figuur 4.3 opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>	14 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>
Geen concentratiegebied	2 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>	8 OU <sub>e</sub> /m <sup>3</sup>

**Figuur 4.3** Tabel met geurnormen volgens de Wgv



Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.

#### **Analyse**

Op 26 juni 2023 is er door de Omgevingsadviseurs een geuronderzoek uitgevoerd. Deze is aangepast op 31 augustus, zie bijlage 8. De berekende voorgrondgeurbelasting voor het nieuwe geurgevoelige object is ten hoogste 1,2 OUE/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met '< 5%' geurgehinderden en een zeer goede milieukwaliteit. De normstelling uit de Wet geurhinder en veehouderij (8 OU) gaat uit van 20 - 25% geurgehinderden en een tamelijk slechte milieukwaliteit. In onderhavige situatie is er dus sprake van een lager percentage geurgehinderden ten opzichte van de normstelling uit de Wgv. En ook is er sprake van een betere milieukwaliteit ten opzichte van de normstelling uit de Wgv. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Het aspect geur vanuit veehouderijen vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9 Externe veiligheid**

#### **Beleidskader**

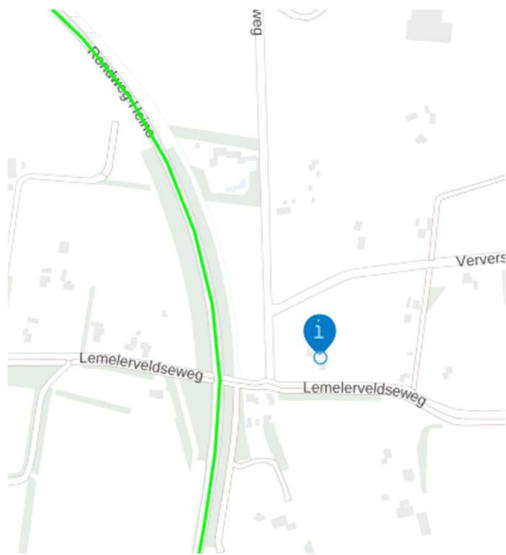
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere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

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

#### **Analyse**

Aan hand van de atlas van de leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In figuur 4.4 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.





**Figuur 4.4** Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: Atlas van de leefomgeving)

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);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 130 meter van opzichte van de N35 waar ook gevaarlijke stoffen worden vervoerd middels tankwagens. Daarom moet wel getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Langs de N35 ligt geen PR-contour of plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt de locatie binnen 200 meter van de weg. Het GR dient dan op grond van artikel 7 en 8 van het Bevt te worden verantwoord en te berekend. Alvorens een berekening uit te voeren met het rekenprogramma RBM II, mag eerst worden getoetst aan de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (HART). Uit de toetsing aan de vuistregels blijkt, dat overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of 10% van deze waarde bij lange niet is te verwachten. De beperkte toename van het aantal personen door de gewenste nieuwe woning (2,4 personen) binnen het invloedsgebied van de N35, zal hier geen afbreuk aan doen. Een verdere verantwoording van het GR is daarom niet noodzakelijk.

#### **Advies veiligheidsregio**

Op 8 augustus 2023 is er om advies gevraagd aan Veiligheidsregio IJsselland over het plan. Op 18 augustus 2023 is hier een advies op gekomen. Naar aanleiding van het advies is er in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om gebruik te maken van mechanische ventilatie. Ook worden de toekomstige bewoners van de woning geattendeerd op de risico's. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9.

#### **Conclusie**

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

## 4.10 Luchtkwaliteit

### **Beleidskader**



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

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

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

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

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

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

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

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

#### **Analyse**

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

#### **Conclusie**



Het plan is uitvoerbaar op basis van het aspect luchtkwaliteit.

## 4.11 Verkeer & parkeren

### Beleidskader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

### Analyse

#### *Verkeersgeneratie en ontsluiting*

Met het voorliggende plan wordt er één extra wooneenheid toegestaan. Om de ontsluiting naar de woning mogelijk te maken wordt er een extra in/uitrit aan de Verversweg gerealiseerd. De Verversweg beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer te kunnen afwikkelen.

#### *Parkeerbehoefte*

In het voorliggende plan wordt er 1 woning toegevoegd aan het plangebied. Op basis van de nota 'parkeernormen Raalte 2015' geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoeker

De extra parkeerbehoefte in het plangebied komt hiermee uit op 2,4 parkeerplaatsen. Het nieuwe erf is ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In het erfinrichtingsplan (bijlage 1) zijn deze parkeerplaatsen ingetekend.

### Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

## 4.12 Mer-beoordeling

### Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of



onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

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

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

#### **Analyse**

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

### **4.13 Conclusie**

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de herziening van het bestemmingsplan ter realisatie van onderliggend plan aan de Lemelerveldseweg 5 te Heino. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



## 5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Algemeen

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

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van beide plangebieden bevinden zich voornamelijk agrarische erven en woningen. Met onderliggend initiatief worden deze agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast zijn de belanghebbenden in de directe omgeving van de plangebieden door initiatiefnemers op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Hierop kwamen geen bezwaren op het plan.

### 5.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 5.4 Conclusie

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





## 6 Vooroverleg

### 6.1 Het Rijk

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

### 6.2 Provincie Overijssel

Omdat met alle Overijsselse gemeenten woonafspraken zijn gemaakt, is voor de kleine woningbouwplannen de voortoets in de vooroverlegfase vervallen. Het gaat om plannen met minder dan 7 woningen. Alle overige woningbouwplannen (meer dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan voor één woning. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal wel op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan de provincie worden aangeboden.

### 6.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 16 juni 2023. De uitkomsten van de watertoets hebben ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlage 7.

### 6.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijze binnengekomen.



## 7 Wijze van bestemmen

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. Met betrekking tot de regels en de verbeelding is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd'. Ten aanzien van het bestemmingsplan is een viertal regels opgenomen: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en een slotregel.

### 7.2 Verantwoording van de regels

#### 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

##### *Artikel 3 Agrarisch*

De gronden binnen het plangebied die bij de woonbestemming zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

##### *Artikel 4 Wonen*

De bestaande woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De inhoudsmaat voor woningen bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

##### *Artikel 5 Waarde-Archeologie-2*

De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

##### *Artikel 6 'Waarde-Landschap-1'*

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



### **3. Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels:

#### *Artikel 7 Anti-dubbelregel*

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaren verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

#### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

Dit artikel bevat een aantal algemene bouwregels.

#### *Artikel 9 Algemene gebruiksregels*

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandskamers niet toegestaan.

#### *Artikel 10 algemene afwijkingsregels*

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn o.a. algemene afwijkingsregels opgenomen voor kleinschalige windturbines. Tevens is er een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van woningen buiten bestaande fundamenten. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenten toegestaan.

#### *Artikel 11 Algemene wijzigingsregels*

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook algemene wijzigingsregels die in dit artikel worden beschreven.

#### *Artikel 12 Overige regels*

In dit artikel zijn twee overige regels opgenomen. Eén omtrent de werking van wettelijke regelingen en één omtrent het toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming.

### **4. Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat de regels betreffende overgangsrecht en de slotregel.

#### *Artikel 13 Overgangsregels*

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 13.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik staat in artikel 13.2. Het betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

#### *Artikel 14 Slotregel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald



## 8 Bijlagen

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 3a AERIUS berekening gebruiksfase

Bijlage 3b AERIUS berekening ontwikkelfase

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Geluidsonderzoek

Bijlage 6 Hogere grenswaarden ontheffing

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Geuronderzoek

Bijlage 9 Veiligheidsregio IJsselland advies

Bijlage 10 Ontwerpbeschikking HGW

