



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Schanebroeksweg 11 en 13 te Luttenberg



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

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

Auteurs:

N. Middelkamp
L. Middelkamp

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

~~NL.IMRO.0177.BP20220009-
VG04~~

NL.IMRO.0177.BP.20230021

Plannaam:

Bestemmingsplan Buitengebied
Raalte, partiële herziening nr. 59,
omgeving Schanebroeksweg 11 en
13, correctieve herziening

Status:

vaststelling bestemmingsplan

Datum:

~~December 2022~~ Maart 2024

Inhoud

1	<u>INLEIDING</u>	3
1.1	AANLEIDING VOOR WIJZIGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED IN HET BUITENGEBIED VAN LUTTENBERG	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.3.1	BUITENGEBIED RAALTE GECONSOLIDEERD 2020	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	<u>PLANBESCHRIJVING</u>	6
2.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE: REALISEREN TWEE WONINGBOUWKAVELS	6
3	<u>BELEIDSKADERS</u>	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 OVERIJSEL	10
3.2.2	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	10
3.2.3	OMGEVINGSVERORDENING	18
	CONCLUSIE	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.3.1	OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040	18
3.3.2	ERVEN IN BEWEGING	19
3.3.3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN SALLAND	19
3.3.4	CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID	20
3.4	CONCLUSIE	20
4	<u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN</u>	21
4.1	ALGEMEEN	21
4.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	21
4.2.1	ARCHEOLOGIE	21
4.2.2	CULTUURHISTORIE EN MONUMENTEN	22
4.3	FLORA EN FAUNA	23
4.4	BODEM	24



4.5	GELUID.....	25
4.6	WATER.....	26
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	27
4.8	LUCHTKWALITEIT.....	34
4.9	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
4.10	VERKEER & PARKEREN.....	36
4.11	MER-BEOORDELING.....	36
4.12	CONCLUSIE.....	37
5	<u>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</u>	38
5.1	ALGEMEEN.....	38
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	38
5.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
5.4	CONCLUSIE.....	38
6	<u>VOOROVERLEG.....</u>	39
6.1	HET RIJK.....	39
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL.....	39
6.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSELSE DELTA.....	39
6.4	ZIENSWIJZEN.....	39
7	<u>WIJZE VAN BESTEMMEN.....</u>	40
7.1	ALGEMEEN.....	40
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
	<u>BIJLAGEN.....</u>	42
	BIJLAGE 1 LANDSCHAPSPLAN.....	42
	BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA & FAUNA.....	42
	BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK.....	42
	BIJLAGE 4 WATERTOETS.....	42
	BIJLAGE 5 BESTAANDE SITUATIE EN SLOOP.....	42
	BIJLAGE 6 ZIENSWIJZENNOTA.....	42
	BIJLAGE 7 STIKSTOFBEREKENING.....	42
	BIJLAGE 8 UITSpraak RAAD VAN STATE.....	42
	BIJLAGE 9 V-STACK-BEREKENING.....	42



1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor wijzigen van het bestemmingsplan

Aan de Schanebroeksweg 11/13 te Luttenberg bevindt zich een melkveehouderij. Op het erf staan twee bedrijfswoningen en een aantal schuren. Het agrarische bedrijf is beëindigd en de initiatiefnemer heeft het plan schuren met een omvang van 2.122 m² te slopen en in te zetten in het kader van de gemeentelijke rood-voor-rood regeling (Beleidsnota erven in beweging). Met deze oppervlakte aan sloopmeters kunnen er twee compensatiewoningen gerealiseerd worden. Deze woningbouw kavels worden op eigen terrein gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen krijgen beide een reguliere woonfunctie.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplan herziening plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont eveneens aan dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is

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 van het plangebied in het buitengebied van Luttenberg

Het plangebied ligt aan de Schanebroeksweg 11/13 in het buitengebied van Luttenberg. Het plangebied ligt op circa 1.7 kilometer van het dorp Luttenberg en 3.3 kilometer van het dorp Lemelerveld. Het plangebied zelf bestaat uit twee bedrijfswoningen, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. In afbeelding 1 en 2 is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1 en 2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Luttenberg (Bron: PDOK-viewer)



1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Dit bestemmingsplan is op 2 juni 2021 vastgesteld door de gemeente Raalte. Op basis van dit geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast heeft het de maatvoering 'maximumaantal wooneenheden: 2'.



Figuur 3 uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van twee compensatiewoningen aan de Schanebroeksweg 11/13 is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Door een herziening van het bestemmingsplan is het wel mogelijk om de woningen te realiseren.



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. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

Dit plan betreft een gewijzigde vaststelling. Ten opzichte van het plan op december 2022 zijn de volgende zaken veranderd:

Toelichting

- (blz. 27 t/m 32) 4.7 Bedrijven en milieuzonering aangepast;
- Bijlage 8 Uitspraak Raad van State is toegevoegd,
- Bijlage 7 AERIUS-berekening is geüpdatet.
- Bijlage 9 V-Stacks-berekening is toegevoegd.

Regels

- Wonen;
 - 4.2 lid b zijn de woorden "in hoofdlijnen" weggehaald,
 - 4.2.1 Voorwaardelijke verplichting sloop is verplaatst van gebruiksregel naar bouwregel,
 - 4.3.1 Ten behoeve van maximum oppervlak bijgebouwen is verwijderd,
 - 4.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalige agrarische bedrijven is verwijderd,
- Wonen 2;
 - 5.2 lid b zijn de woorden "in hoofdlijnen" weggehaald,
 - 5.2.1 Voorwaardelijke verplichting sloop is verplaatst van gebruiksregel naar bouwregel;
 - 5.3.1 Ten behoeve van maximum oppervlak bijgebouwen is verwijderd,
 - 5.3.2 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven is verwijderd,
 - 5.4.1 Kop is tekstueel ingekort.

Verbeelding

- Bouwvlak met bestemming 'Wonen' is verkleind en loopt nu direct langs de oostkant van de gevels van de bestaande bedrijfswoningen.



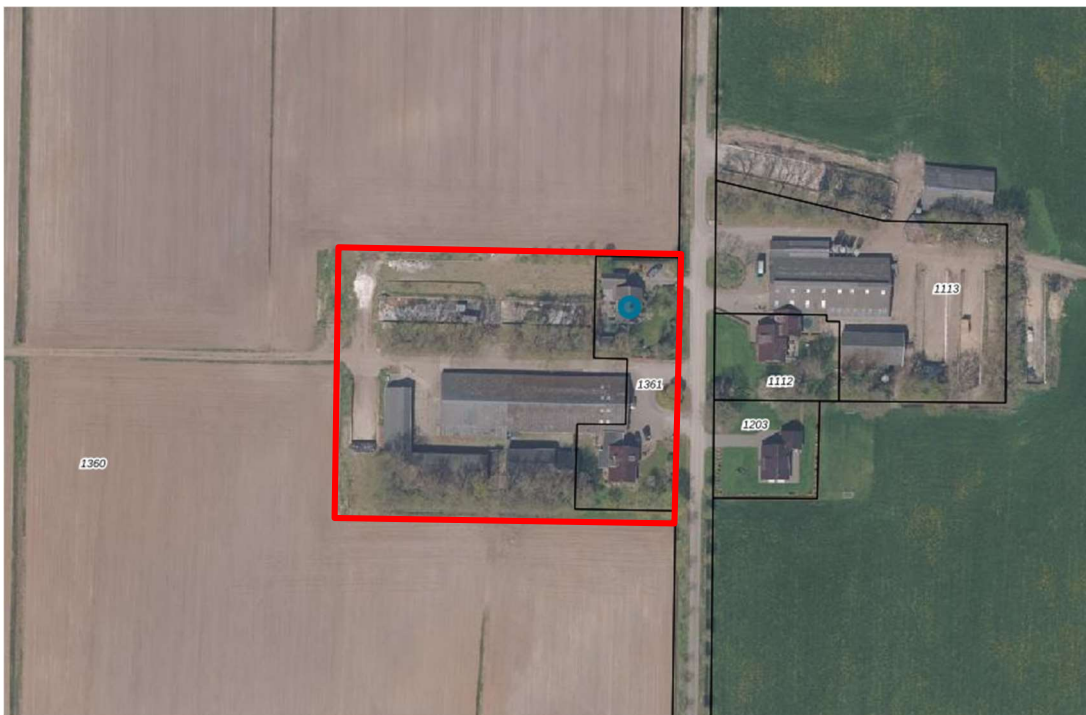
2 Planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de Schanebroeksweg 11/13 op circa 1.7 kilometer van de kern Luttenberg. De omgeving kenmerkt zich door het agrarische landschap met verspreid liggende agrarische bedrijven en woonfuncties. Het plangebied ligt op de overgang van de Luttenberg/Sallandse Heuvelrug naar het nattere rivierenlandschap. Het gebied 'Schanebroek' is een omvangrijk weidegebied liggend tussen Luttenberg en Lemelerveld. Het is een relatief nat en open gebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied zelf betreft een melkveehouderij. Het erf Schanebroeksweg 11/13 is tijdens een groot ruilverkavelingsproject ontstaan rond 1975. Kenmerkend op het erf zijn de houtsingels, deze waren onderdeel van het oorspronkelijke ontwerpplan. Deze houtsingels zijn nog steeds aanwezig. Het melkveebedrijf is recent gestaakt. Het bedrijf en de bijbehorende agrarische percelen zijn aangekocht door een varkenshouder. Hij gebruikt de agrarische percelen voor akkerbouw ten behoeve van zijn varkenshouderij. Het plangebied is gelegen op de kadastrale percelen RTE00 - O – 1361 en een gedeelte van RTE00 - O – 1360.

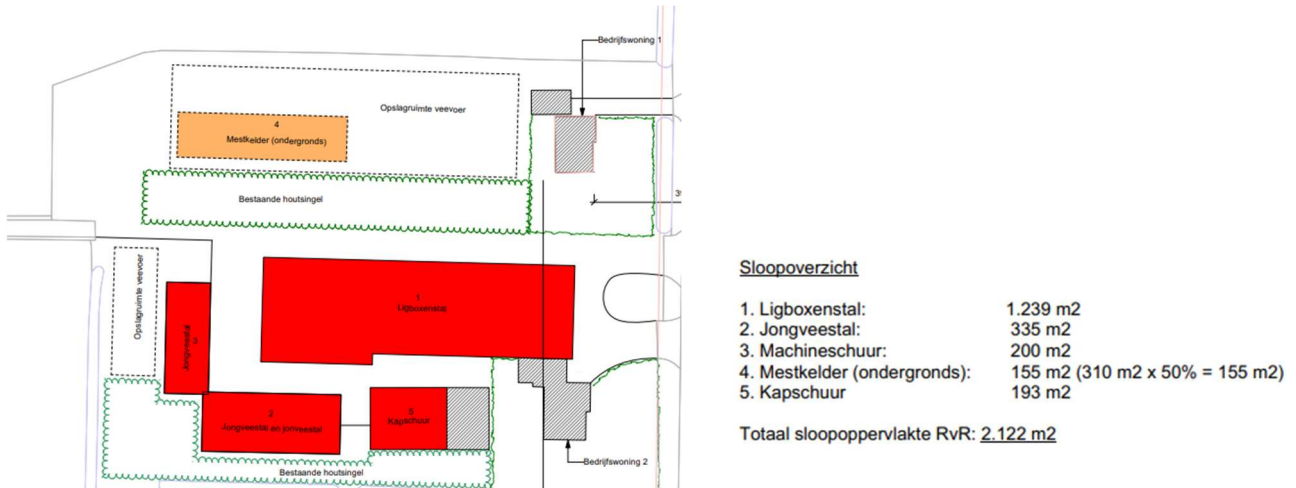


Figuur 4 Luchtfoto kadastrale percelen aan Schanebroeksweg 11/13 (Bron: PDOK)

2.3 Toekomstige situatie: realiseren twee woningbouwkwavels

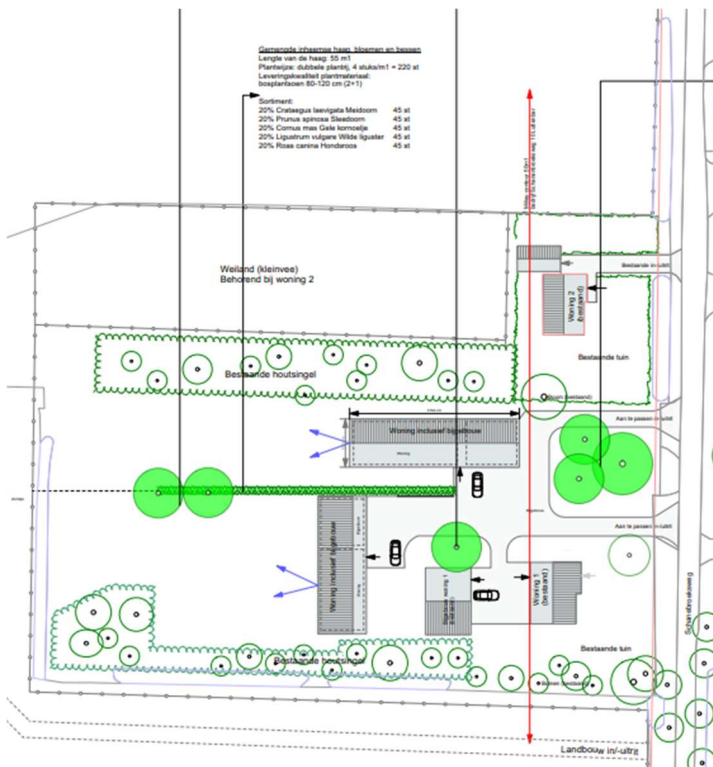
Het plan is om de voormalige agrarische bebouwing te slopen en te saneren. Op basis van het beleid 'erven in beweging' en de omvang van de sloopmeters kan de sloop worden gecompenseerd met het toevoegen van woningbouwkwavels aan het erf. In totaal wordt er 2.122m² gesloopt, zie figuur 5.





Figuur 5 te slopen schuren met het aantal m² in totaal (bron: H.A. ten Have)

De bestaande bedrijfswoningen blijven staan en ook een gedeelte van de kapschuur (schuur 5) blijft behouden. Deze schuur blijft behouden als bijgebouw bij bedrijfswoning 2. De bestaande bedrijfswoningen zijn bungalows uit de jaren zeventig en negentig. Om verrommeling op het erf te voorkomen worden er eenvoudige schuurvormige volumes ontwikkeld als compensatiekavels. Ook blijven de bestaande houtsingels behouden in het plan. Aan de zuidzijde is een aparte landbouw in- en uitrit, hierdoor hoeven landbouwmachines in de toekomst niet over het erf. De toekomstige situatie is in het landschappelijke inpassingsplan verder uitgewerkt, zie bijlage 1.



Figuur 6 uitsnede landschapsplan (bron: H.A. ten Have)



3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk staat het beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de beoogde ontwikkeling beschreven. Het hoofdstuk bestaat uit rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. We toetsen het voorgenomen plan aan dit 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

De NOVI vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Omdat er in dit geval sprake is van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen worden geraakt.

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 hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

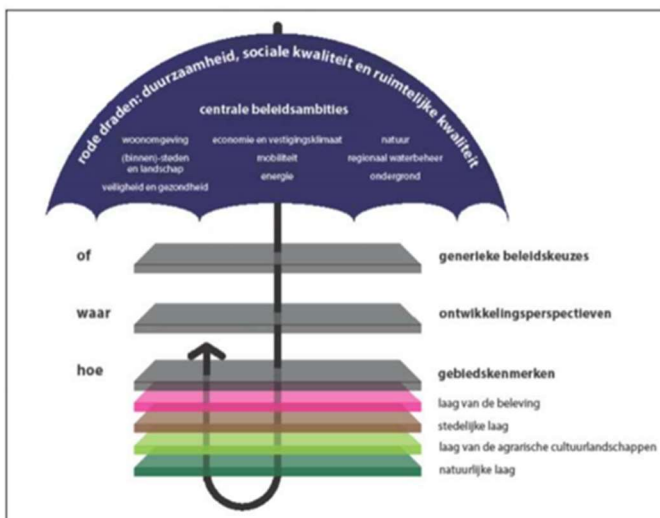
- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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 7 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

1. Generieke beleidskeuzes

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

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



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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het realiseren van twee woningbouwkavels en het veranderen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. De agrarische bedrijvigheid ter plekke van het plangebied is beëindigd. (Agrarische) Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied worden niet beperkt door onderliggende ontwikkeling. Daarnaast zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief

Aan de Schanebroeksweg 11/13 vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Het realiseren van twee woningbouwkavels draagt bij aan de behoefte van de toekomstige generatie. De nieuwe woningen worden 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 zorgt ervoor dat de bestaande woningen en een gedeelte van de bijgebouwen behouden blijven. Door de landschapontsierende bebouwing op het erf te slopen neemt per saldo het aantal vierkante meters aan bebouwing af. Het compacte erf blijft behouden. Hierbij 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 8 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Schanebroeksweg 11/13 is op de ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als het 'ontwikkelperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



Figuur 8 Ontwikkelperspectievenkaart Schanebroeksweg 'ontwikkelperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



In dit ontwikkelperspectief is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toets aan initiatief

Het karakter van het gebied, met een mix van meerdere functies, maakt dat een nuancering ten aanzien van het ontwikkelperspectief nodig is. Het gebied is niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor wonen. Dit sluit aan bij het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. Met onderliggend initiatief worden de omliggende agrarische bedrijven niet beperkt. De nieuwe woningen worden gesitueerd achter de bestaande woningen. Hiermee zijn de bestaande woningen de beperkende factor voor de ontwikkeling van het tegenover gelegen agrarische bedrijf. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'.

3. Gebiedskennmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskennmerken. De gebiedskennmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken 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 gebiedskennmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante 'laag van agrarisch cultuurlandschap', de 'natuurlijke laag' en de 'laag van beleving'.

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. Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes', zie figuur 9.



Figuur 9 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen, beekdalen en natte laagtes (bron: provincie Overijssel)

Dekzandvlaktes en ruggen

Dekzandvlaktes en ruggen zijn 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.

Beekdalen en natte laagtes

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Ook is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

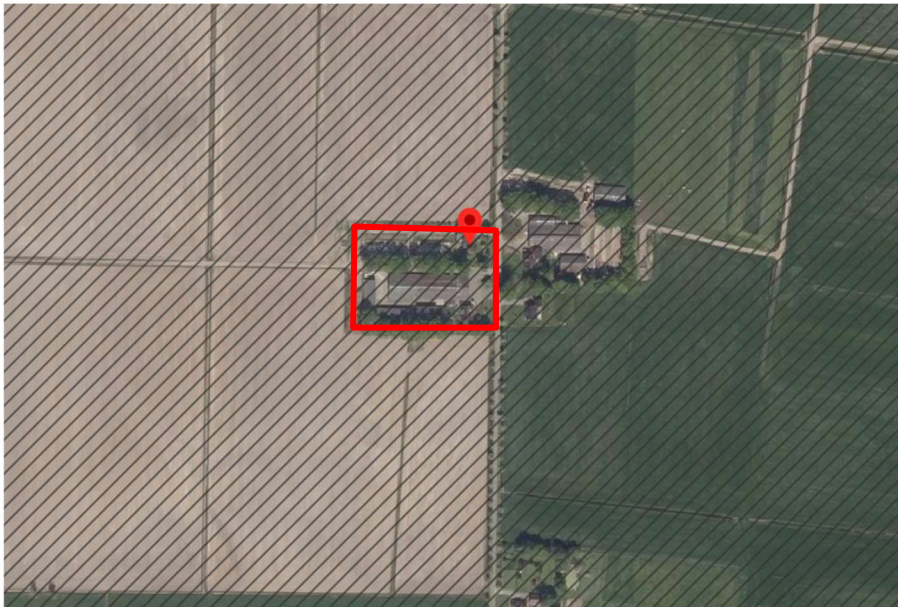
Toets aan initiatief

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. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Op basis van het landschapsplan (bijlage 1) wordt het plan op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast.



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 Schanebroeksweg valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte' zoals u kunt zien in figuur 10.



Figuur 10 Gebiedskenmerk Laag van de beleving plangebied 'Donkerte' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

Toets aan initiatief

In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige karakter in het gebied te behouden. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. Hiermee voldoet het plan aan de kenmerken van het gebiedskenmerk 'donkerte'.



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 valt binnen het gebiedskenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschap'.



Figuur 11 Schanebroeksweg laag van agrarisch cultuurlandschap – Jonge heide- en broekontginningslandschap (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Kenmerkend voor de Jonge heide- en broekontginningslandschap is de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte ontginningsstructuren versterken.

Toets aan initiatief

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met de gebiedskenmerken. Zo worden de bestaande houtsingels behouden en worden eenvoudige schuurvormige woningen ontwikkeld. Op deze manier draagt het plan bij aan de gebiedskenmerken van de jonge heide- en broekontginningslandschap'.



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.

Conclusie

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

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 kerkopgaven 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 circa 2.122 m² landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van



de gemeente Raalte opgeruimd en passen we het bestaande erf landschappelijk in conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. De nieuwe schuurwoningen worden gasloos en daarmee duurzaam gebouw.

3.3.2 Erven in beweging

De beleidsnota Erven in beweging is op 21 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Raalte. In de periode van 2012 - 2030 komt er naar verwachting circa 300.000m² 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:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850m² (rood-voor-rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000m².
- 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)

Toets aan initiatief

Voorliggend plan past binnen de opgestelde beleidsnota 'erven in beweging'. Binnen het plangebied wordt ruim 2.000 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt. Deze slooppoppervlakte geeft het recht op twee compensatiekavels. Aan alle voorwaarden van rood-voor-rood wordt voldaan. Zo worden de woningen aansluitend aan het bestaande erf gebouwd, krijgen de compensatiewoningen een maximum bijgebouw van 150m² en wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt. Een gedeelte van de bestaande schuur blijft als bijgebouw bij de tweede bedrijfswoning behouden en wordt landschappelijk ingepast in de nieuwe erfsituatie. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging'.

3.3.3 Landschapontwikkelingsplan Salland

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

In het landschapontwikkelingsplan van de gemeenten is het gebied getypeerd als dekzandvlaktes (zie figuur 12)

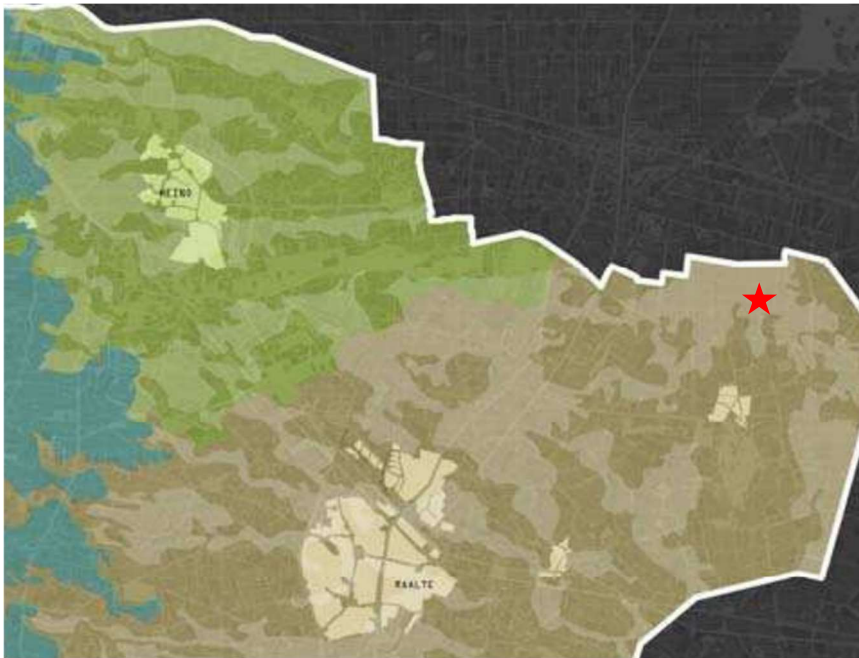
Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel.

Landschappelijke karakteristieken:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;



- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/ kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/ gesloten
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).



Figuur 12 Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsplan Schanebroeksweg (bron: Landschapsontwikkelingsplan Salland)

Toets aan initiatief

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten. Zo worden de houtsingels behouden en waar nodig versterkt en blijft het erf compact door het toevoegen van eenvoudige schuurvormige woningen. In bijlage 1 van deze toelichting is het erfinrichtingsplan toegevoegd. 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

Beleidskader

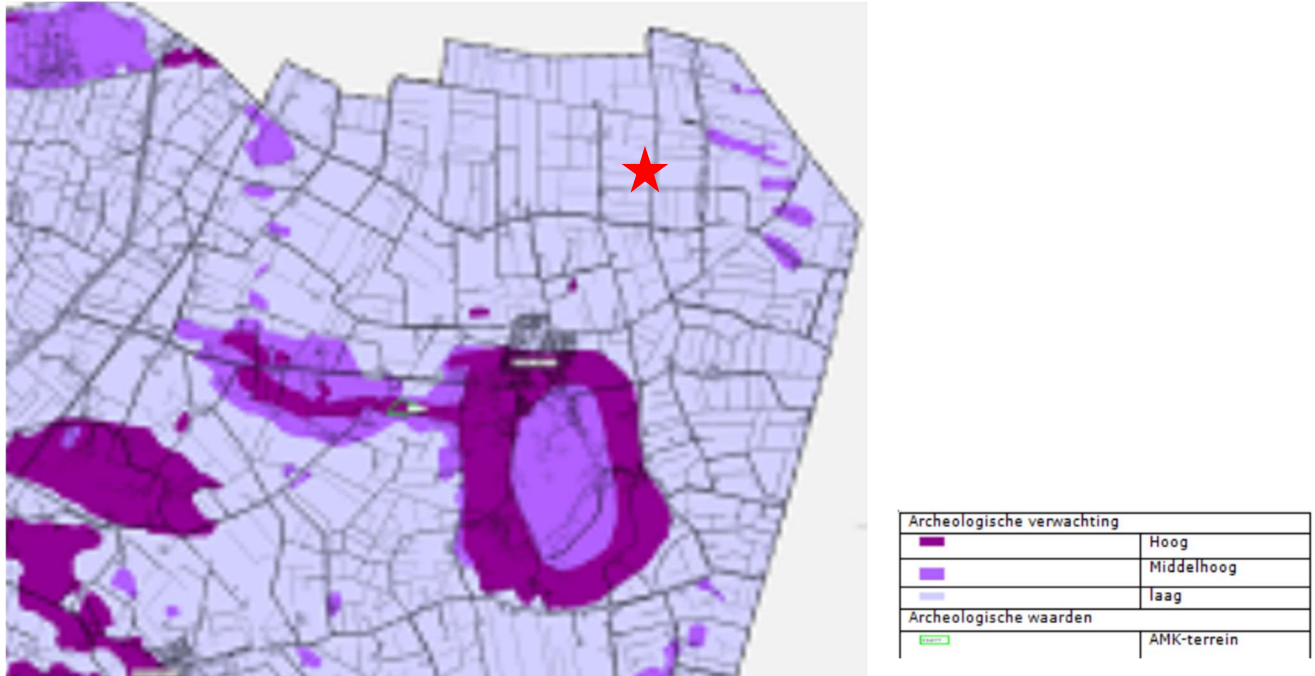
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen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

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden zie figuur 13. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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





Figuur 13 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte (bron: gemeente Raalte)

Analyse

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologisch onderzoek benodigd is. Het plan aan de Schanebroeksweg is kleiner dan 10 hectare. Hierdoor kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Beleidskader

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

Analyse

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

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het onderliggend plan.



4.3 Flora en fauna

Beleidskader

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

Analyse

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit de quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting en bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied is op 17 februari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. In de omgeving liggen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De minimale afstand tot dit gebied bedraagt circa 1.600 meter. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Op circa drie kilometer afstand ligt Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Door BiedtRuimte is er in december 2023 een stikstofberekening voor zowel de ontwikkelfase als gebruiksfase uitgevoerd, zie bijlage 7. Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn uit te sluiten vanwege de grote afstand tot beschermde gebieden en de kleine schaal van het plan.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

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

In de databank zijn van de afgelopen tien jaar geen waarnemingen van beschermde soorten uit het plangebied bekend. In de omgeving van het plangebied zijn losse waarnemingen gedaan van vogelsoorten zonder vaste nestplaatsen, te weten patrijs en grutto. Van de overige soortgroepen zijn geen beschermde soorten waargenomen.

Door de sloop van de schuren kunnen verblijfplaatsen verloren gaan. In de periode mei-juli wordt er een aanvullende onderzoek naar de functie van het gebruik voor de boerenzwaluw uitgevoerd.



Conclusie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

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

Hunneman Milieu-Advies heeft op 17 en 25 januari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3) aan de Schanebroeksweg 11-13. Voor het verkennend bodemonderzoek zijn 42 handboringen uitgevoerd, waarvan 4 boringen zijn afgewerkt als peilbuis. De bodem bestaat uit matig tot zeer fijn zand en klinker/braak in de bovengrond. In de bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn maximaal matig verhoogde gehalten aan arseen en barium aangetoond. Aangezien er op de locatie geen duidelijk aanwijsbare antropogene bron aanwezig is, betreft het aangetoonde gehalte aan barium naar verwachting een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Voorafgaand aan het verkennend asbestonderzoek is een maaiveldinspectie uitgevoerd. Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone onder de "drupzone" binnen RE-01 is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch 65 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het aangetoonde gewogen gehalte aan asbest (RE-01) blijft beneden de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Op het overige terrein zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

Naar aanleiding van het verhoogd aangetoonde gehalte aan asbest is er door Hunneman Milieu-advies een plan van aanpak opgesteld, zie bijlage 3b. Aangezien het geen geval van bodemverontreiniging betreft, bestaat geen noodzaak om de saneringswerkzaamheden uit te voeren conform de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 7000. Wel worden de ontgravingswerkzaamheden onder milieukundige begeleiding uitgevoerd. Na afronding van de ontgravingswerkzaamheden wordt er een beknopt evaluatieverslag opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Na het afvoeren van deze grond wordt het plangebied geschikt geacht voor de nieuwe woningen met tuin.

Conclusie



Het initiatief is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar

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) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 39 dB.

Analyse

De te realiseren compensatiewoningen worden aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanwijzigingen. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijventerreinen en spoorwegen. De aspecten industrielawaai en railverkeerslawaai zijn dan ook niet van toepassing op dit plan. In de nabijheid van het plangebied liggen wel diverse wegen, namelijk de Oude Twentseweg en de Schanebroeksweg. De nieuw te ontwikkelen woning ligt op ongeveer 500 meter afstand van de Oude Twentseweg en valt hiermee buiten de wettelijke geluidszone van deze weg.

De compensatiewoningen liggen wel binnen de wettelijke geluidszone van de Schanebroeksweg. Dit betreft een doodlopende en zeer rustige weg die enkel door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Daarnaast geeft de atlas van de leefomgeving aan dat het geluid ter plekke van het plangebied lager dan 45 dB is, zie figuur 14. Daarmee kunnen we aantonen dat de geluidsbelasting op de gevel(s) van de te ontwikkelen woningen de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Nader onderzoek voor het aspect geluid is daarom niet noodzakelijk.





Figuur 14 Geluid in de omgeving ter hoogte van plangebied (rood omkaderd) (Bron: atlasvandeleeftomgeving.nl)

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

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.

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

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat planvorming doorgang kan vinden onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toegepast.

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af, hiermee is het mogelijk om hemelwater te infiltreren in de bodem. Het onderliggende plan heeft een positief effect op de waterhuishouding.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op basis van het aspect water.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

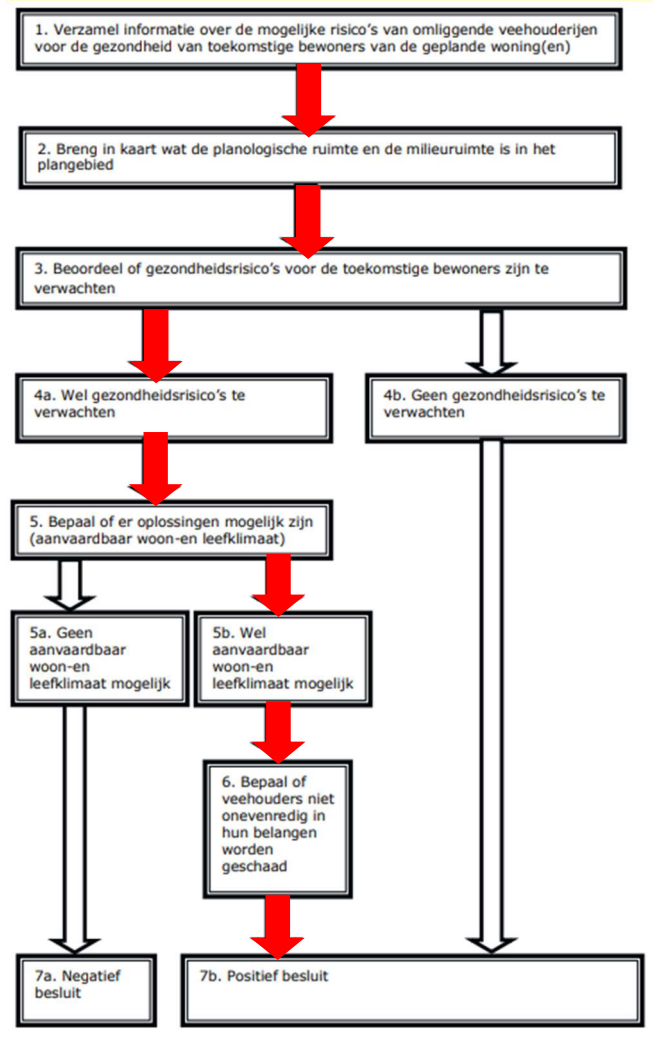
Beleidskader

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.



Analyse

In de VNG-brochure: geur en veehouderij is een stappenplan benoemd met de onderzoekstappen om te onderbouwen of een woning kan worden gerealiseerd in de nabijheid van een of meerdere veehouderijen. In figuur 15 is dit stappenplan weergegeven. In onderliggend initiatief gelden de stappen van 1 naar 7b.

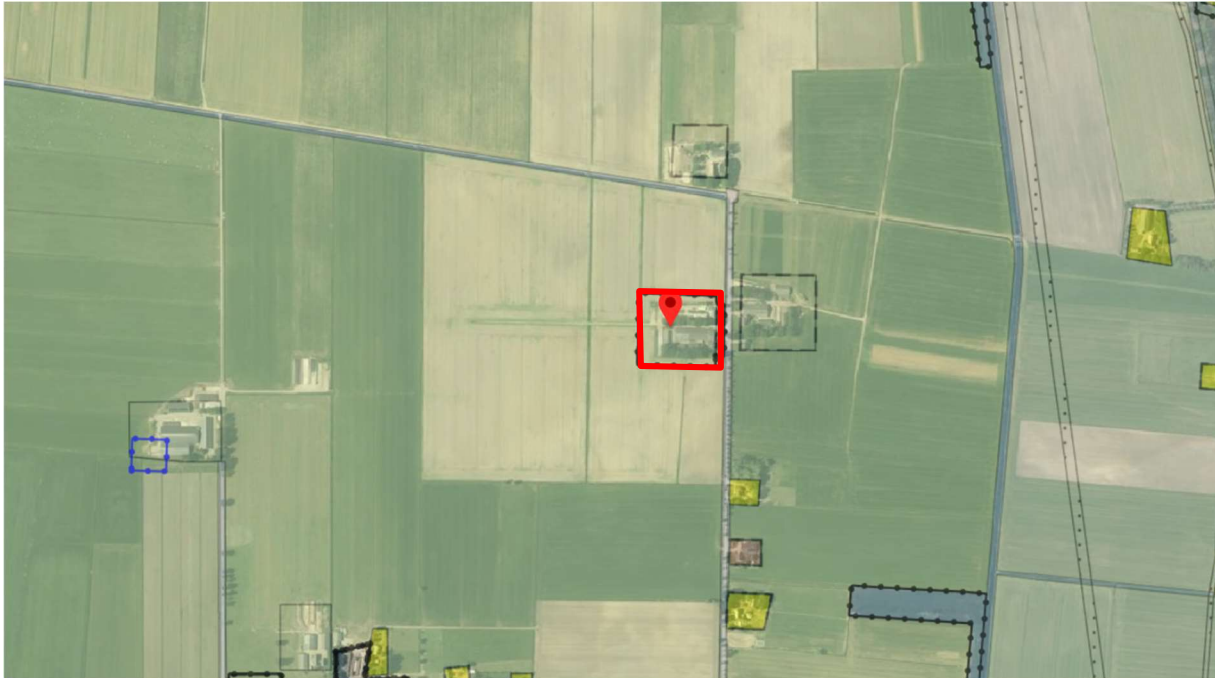


Figuur 15 Stappenplan realisatie woningen in nabijheid van veehouderijen (bron: VNG)

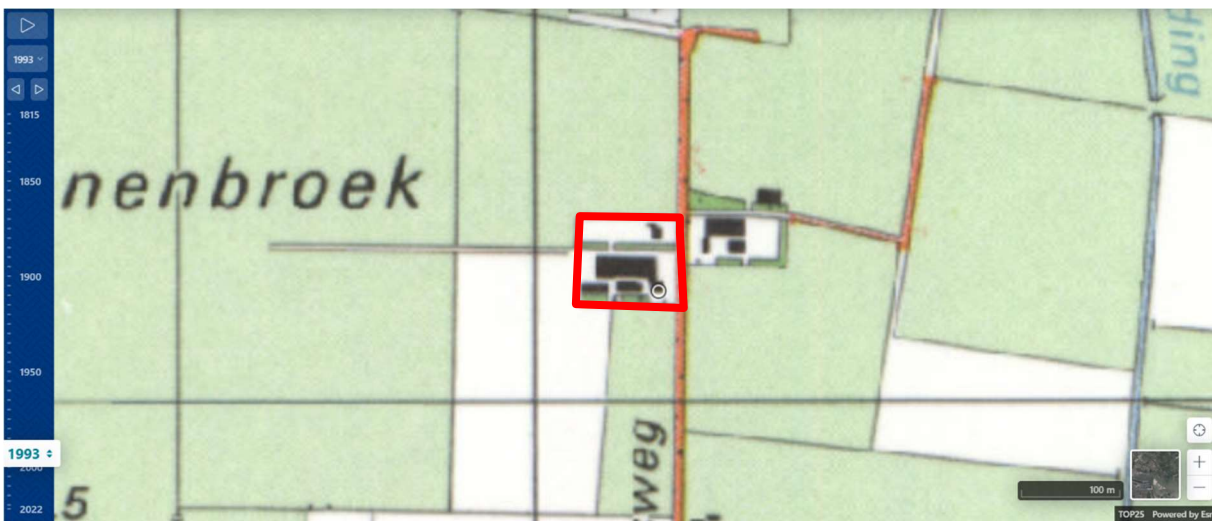
Stap 1 informatieverzameling

Het plangebied aan de Schanebroeksweg ligt in een agrarisch gebied met een aantal (bedrijfs-)woningen, zoals te zien is in figuur 16. De bedrijfswoningen op het erf komen uit het jaar 1993 en 1976 (figuur 17). De woningen maakten nog deel uit van het bedrijf na 19 maart 2000. Deze woningen verkeren in een goede staat. Het bedrijf aan de Schanebroeksweg 10 is een melkveebedrijf. Het bedrijf aan de Schanebroeksweg 12 houdt paarden.





Figuur 16 ligging plangebied in de omgeving (bron: RuimtelijkePlannen)



Figuur 17 jaartal woningen (bron: TopoTijdReis)

Stap 2 planologische ruimte

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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



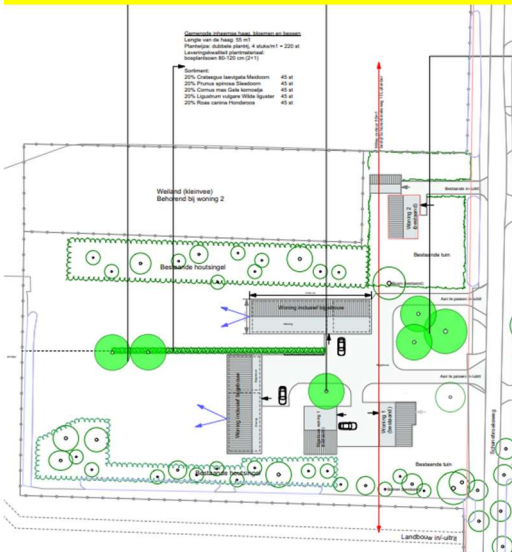
De bestaande woningen liggen beiden op 39 meter afstand van het bouwvlak van de Schanebroeksweg 10. Dit is een melkveebedrijf. De nieuw te realiseren woningen liggen beiden op minimaal 50 meter afstand van het tegenovergelegen melkveebedrijf, zoals te zien is in het inrichtingsplan (bijlage 1). Op ongeveer 220 meter afstand ligt het bedrijf aan de Schanebroeksweg 12. Dit bedrijf houdt paarden. In figuur 18 is dit weergegeven. Hierdoor kan gesteld worden dat alleen het melkveebedrijf aan de Schanebroeksweg 10 voor het aspect geur relevant is.



Figuur 18 ligging plangebied t.o.v. naastgelegen agrarische bedrijven (bron: Pdok-Viewer)

Stap 3 gezondheidsrisico's

De nieuw te realiseren woningen liggen beiden buiten de geurcirkel van 50 meter. De bestaande woningen liggen binnen de geurcirkel van 50 meter. In figuur 19 is dit weergegeven.



Figuur 19 inrichtingsplan met milieucontour van het plangebied (Bron: H.A. ten Have)



Stap 4 onderzoek gezondheidsrisico's

Voor de nieuw te realiseren woningen zijn geen gezondheidsrisico's te verwachten doordat deze buiten de geurcirkel liggen. De bestaande woningen liggen binnen de geurcirkel van 50 meter.

De afstand van minimaal 50 meter wordt niet gehaald voor de twee bestaande bedrijfswoningen. De voorzieningenrechter geeft in zijn uitspraak van 29 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2427 aan dat het onder omstandigheden mogelijk is om bedrijfswoningen op minder dan 50 meter om te zetten in reguliere woningen mits dit onderbouwd wordt. De rechter heeft bij dit bestemmingsplan geoordeeld dat zowel in het bestemmingsplan als in de zienswijzennota onvoldoende onderbouwd waarom het acceptabel is dat de woningen op minder dan 50 meter staan. In het hiernavolgende wordt deze onderbouwing gegeven.

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.

Stap 5b Oplossingen (aanvaardbaar woon- en leefklimaat)

De huidige bedrijfswoningen verkeren in een goede staat, zoals te zien is in figuur 20. Op dit moment wordt er ook al gewoond zonder dat er een connectie is met het voormalige bedrijf. Er zijn geen klachten bekend over geuroverlast. Het is, gezien de kwaliteit van de woningen en de woonsituatie niet gewenst om de woningen te slopen. Dit zou immers leiden tot ongewenste kapitaalvernietiging. Dit neemt niet weg dat onderbouwd moet worden dat met het behoud van deze woningen en het herbestemmen naar wonen sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Ook moet onderbouwd worden dat de naastgelegen veehouderij niet gehinderd wordt in de bedrijfsvoering. Dit komt in de volgende stappen aan de orde.



Figuur 20 Woningen aan de Schanebroeksweg 11 en 13 (bron: Google-Maps)

Stap 6 Worden belangen van veehouderijen geschaad

In onderliggend geval maakten beide bedrijfswoningen deel uit van het agrarische bedrijf na 19 maart 2000. Het bedrijf aan de Schanebroeksweg 10 heeft dus reeds jaren rekening moeten houden met de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen bij zijn bedrijfsvoering. De omzetting van deze bedrijfswoningen bij het herbestemmen naar 'Wonen' brengt dus geen nieuwe belemmering voor dit naastgelegen melkveebedrijf. Uit een uitspraak van de AbRvS blijkt dat de omzetting om die reden niet onaanvaardbaar is te achten (ECLI:NL:RVS:2009:BH4668)

De feitelijke situatie verandert dus niet voor dit melkveehouderijbedrijf. Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is er een indicatieve V-stacks berekening gemaakt. Indicatief omdat er voor melkvee



geen vastgestelde geurnormen bestaan. In deze V-stacks berekening is voor melkvee de geuremissie gebaseerd op een rapport van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant¹. Dit onderzoek vergelijkt de verschillen in geuremissies tussen verschillende stalsystemen.

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting tussen de 3- en 6 OU/s is (bijlage 9). Dit is ruim onder de wettelijke geurnorm van 14,0 OU/s, die geldt voor woningen in het buitengebied. Aangezien de gemeente Raalte geen geurbeleid hanteert, is dit de te toetsen waarde.

Stap 7b positief besluit

Gelet op de omliggende milieubelastende functies, de uitspraak van de Raad van State op 4 maart 2009 en de indicatieve V-stacks berekening mag er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is cq. zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van het melkveehouderij. Die voldoet dus aan de geurnormen in de bestaande situatie en heeft dus ook nog ontwikkelruimte.

Conclusie

Het plan is op het aspect geur uitvoerbaar en voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. Overigens is de planverbeelding naar aanleiding van de uitspraak van de Voorzieningenrechter wél aangepast. Gebleken is dat als de voormalige bedrijfswoningen wél zouden worden gesloopt dat deze iets dichterbij het melkveehouderij gebouwd zouden kunnen worden. Eventueel vervangende woningen kunnen in de toekomst dus niet meer dichterbij de veehouderij gebouwd worden.

Analyse

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

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

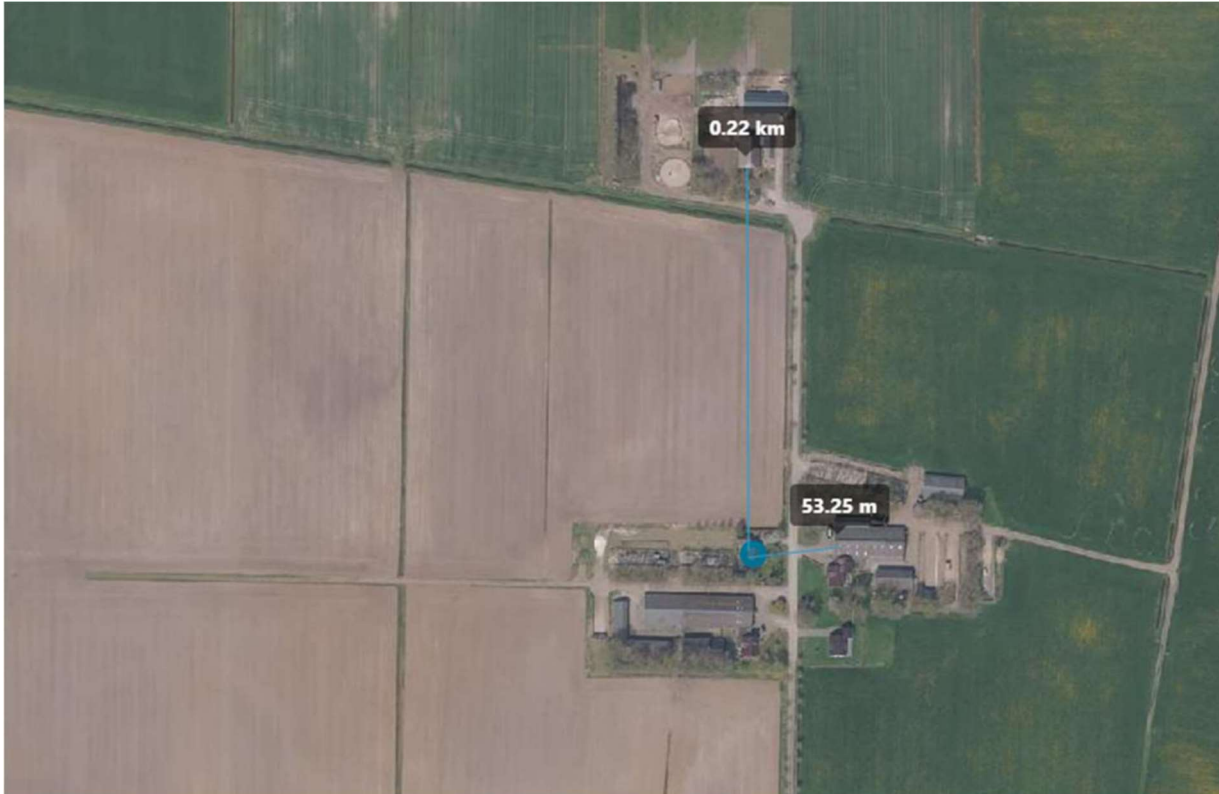
Externe werking

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 hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Het betreft de bedrijven aan de Schanebroeksweg 10 en 12. De twee agrarische bedrijven liggen op circa 50 en 220 meter afstand van de nieuw te realiseren woningen.





Figuur 15 afstand tot agrarische bouwvlakken (bron: PDOK)

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

De bestaande woningen liggen binnen de 50 meter gemeten vanaf de grens van het bouwvlak. Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanwijzigingen. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

De te realiseren compensatiewoningen worden wel aangemerkt als nieuw geluidsgevoelige objecten. Op het onderstaande inrichtingsplan is de 50 meter grens vanaf het bouwvlak aangegeven met de rode verticale lijn. De twee compensatiewoningen vallen buiten de richtafstand van 50 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Gelet op de omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van de desbetreffende agrarische bedrijven.



Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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



Analyse

Initiatiefnemer heeft het plan om twee woningbouwkavels te realiseren. Hiermee is er sprake van een dusdanig kleine ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt in voorliggend plan dus geen belemmering.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op basis van het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Beleidskader

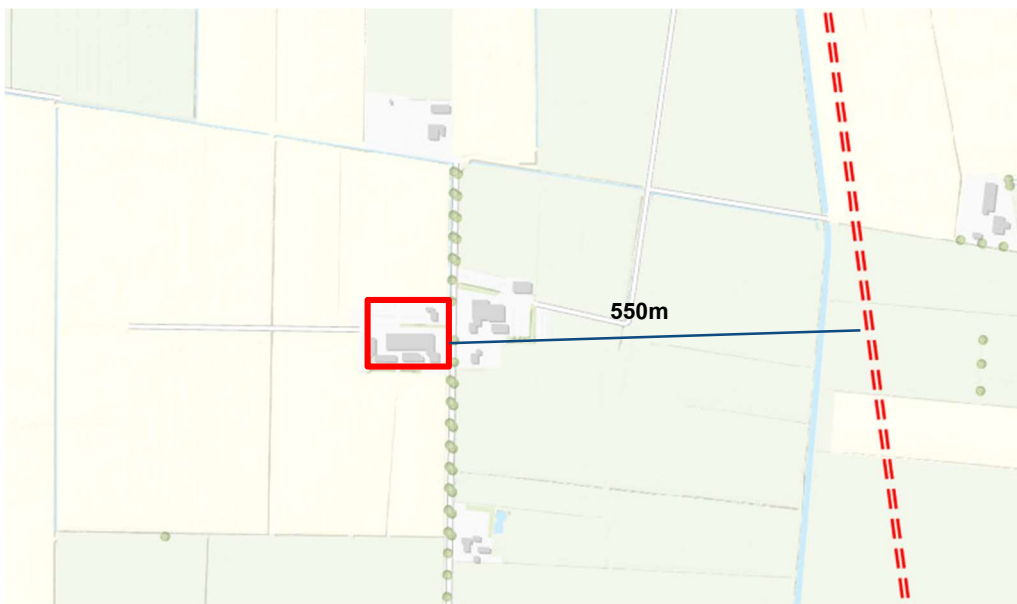
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere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

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

Analyse

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 21 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Het plangebied is met blauw omlijnd.



Figuur 21 uitsnede risicokaart waarin het plangebied rood is omlijnd (Bron: risicokaart.nl)



Uit dit kaartbeeld blijkt dat het plangebied:

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

Op een afstand van 550 meter is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt de gasleiding A-529. De 100% letaliteitsgrens behorende bij deze leiding is 210 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten dus een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.9 Verkeer & parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie van belang.

Analyse

Het onderliggend plan voegt twee compensatiewoningen toe aan het plangebied. Deze ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Hier tegenover staat dat de agrarische bestemming met bijbehorende bestemmingsverkeer komt te vervallen.

De nieuwe woningen krijgen een ontsluiting aan de Schanebroeksweg. Deze weg is geschikt om de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In het onderliggend plan worden twee woningen mogelijk gemaakt. In het landschapsplan (zie bijlage 1) zijn de parkeerplekken per woning opgenomen. Het erf biedt voldoende ruimte aan parkeergelegenheid. En hiermee kan aan de parkeernorm voldaan worden.

Conclusie

Het aspect is uitvoerbaar op basis van het aspect verkeer en parkeren.

4.10 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 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². 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. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit over voorliggend plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichting. Daarnaast zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 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. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Volgens 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. Ook 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 het plangebied bevinden zich een aantal agrarische bedrijven en een aantal woningen. Met het onderzoek naar de vervolgmogelijkheden op het erf is er rekening gehouden met de omliggende functies, waaronder kinderdagverblijf 't Schanebroekkie. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatief­nemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Vanuit de directe omgeving zijn er in eerste instantie geen bezwaren geuit 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 dus 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 (groter dan 6 woningen) moeten wel voor het vooroverleg aan de provincie worden aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan voor twee woningen. 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 6 januari 2022. 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 4.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de Nota zienswijzen, welke als bijlage 6 is toegevoegd. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan.



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 met waarden – Landschapswaarden

De gronden binnen het plangebied die bij de woonbestemming zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. 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 m³.

Artikel 5 Wonen-2

De nieuwe (schuur)woningen en bijbehorende tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen-2. Het hoofdgebouw en bijgebouw zijn binnen deze bestemming aaneengesloten.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels:

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bouwregels.

Artikel 8 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 9 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 fundamenteen. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteen toegestaan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 12.1. 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 12.2. 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 13 Slotregel

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



Bijlagen

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 QuickScan Flora & Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 bestaande situatie en sloop

Bijlage 6 Zienswijzennota

Bijlage 7 Stikstofberekening

Bijlage 8 Uitspraak Raad van State

Bijlage 9 V-Stack-berekening

