

COLOFON

TOELICHTING

BUITENGEBIED RAALTE, 48^E WIJZIGING

OMGEVING SLIKKEBAARDWEG 1

Opgesteld door	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle T. Melenhorst
Datum	12 oktober 2021
Versie	Vastgesteld wijzigingsplan
Plannummer:	BPW20210002
IMRO:	NL.IMRO.0177.BPW20210002-ON01



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Bij dit plan behorende stukken	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied	6
2.1 Ligging en gebruik	6
2.2 Geldende planologische situatie	8
2.3 Conclusie.....	12
3. Beschrijving van het initiatief	13
3.1 Achtergrond en doel	13
3.2 Advies Het Oversticht	13
3.3 Vertaling in het plan	14
3.3.1 Erfinrichtingsplan	14
3.3.2 Architectonische vertaling	15
3.3 Conclusie.....	17
4. Beleidskader.....	19
4.1 Algemeen.....	19
4.2 Rijksbeleid.....	19
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	19
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.4 Conclusie Rijksbeleid	20
4.3 Provinciaal beleid	20
4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.	20
4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	20
4.3.3 Omgevingsverordening.....	26
4.4 Gemeentelijk beleid	26
4.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2012 en Verzamelplan 2020	26
4.4.2 Omgevingsvisie Raalte Horizon 2040	27
4.5 Conclusie.....	28
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten ..	29
5.1 Algemeen.....	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	29



5.2.1 Archeologie	29
5.2.2 Cultuurhistorie en monumenten.....	30
5.3 Flora en fauna	30
5.4 Bodem	31
5.5 Geluid	32
5.6 Water.....	33
5.7 Bedrijven en milieuzonering	33
5.8 Externe veiligheid.....	34
5.9 Luchtkwaliteit.....	34
5.10 Verkeer en parkeren.....	35
5.11 Mer-beoordeling	35
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
6.1 Algemeen.....	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Economische uitvoerbaarheid	37
7. Vooroverleg.....	38
7.1 Het Rijk	38
7.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta	38
7.3 Inspraak	38
8. Toelichting op de regels	39
8.1 Inleiding	39
8.2 Opzet regels	39
8.2.1 Inleidende regels	39
8.2.2 Bestemmingsregels	39
8.2.3 Algemene regels.....	40
8.2.4 Overgangs- en slotregels.....	40
8.3 Nadere toelichting op de regels.....	40
Bijlagen.....	41
Bijlage 1. Beoordeling karakteristieke waarden Het Oversticht.....	41
Bijlage 2. Bouwtechnisch rapport	41
Bijlage 3. Advies ontwerp Het Oversticht.....	41
Bijlage 4. Uitwerking erfinrichting	41
Bijlage 5. Impressies architectonische uitwerking.....	41
Bijlage 6. Ecologische QuickScan	41



Bijlage 6a. Aanvullend ecologisch onderzoek.....	41
Bijlage 7. AERIUS-berekening	41
Bijlage 8. Verkennend bodemonderzoek.....	41
Bijlage 9. Digitale watertoets.....	41



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Slikkebaardweg 1 in Heino bevindt zich een van oorsprong agrarisch erfensemble, bestaande uit een woonboerderij en een karakteristieke schuur. De woning en de karakteristieke schuur horen van oudsher bij elkaar, maar zijn fysiek van elkaar gescheiden door de (doodlopende) Slikkebaardweg.

De initiatiefnemer is woonachtig in de bestaande woning en gebruikt de karakteristieke schuur met name voor opslag. Het plan ligt voor om de karakteristieke schuur te transformeren naar een woning. Hierbij wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 50.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020'. In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders (onder voorwaarden) het bestemmingsplan kunnen wijzigen teneinde het toestaan van een extra woning in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning.

Op basis van voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en wordt de schuur getransformeerd naar een woning.

1.2 Bij dit plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt 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. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten 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.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied ligt aan de Slikkebaardweg 1 in het buitengebied van Heino (gemeente Raalte). Op onderstaande afbeelding is de ligging ten opzichte van de N35 en de kern van Heino weergegeven.



Ligging plangebied in het buitengebied van Heino.

Het plangebied zelf bestaat uit een woonboerderij, een schuur en omliggende weilanden. Het gebied wordt gekenmerkt door veel groen. Het erfensemble bestaat uit een boerderij, een stenen schuur en een houten bijgebouw. De inrichting van het erf en het landschap aansluitend is besloten door aanplant van hagen, singels, boomgroepen en losse bomen en de tuininrichting rond de boerderij. Op de volgende afbeelding is het erfensemble weergegeven.



Bestaande situatie plangebied.



De oorspronkelijke boerderij is mogelijk vernoemd naar een herberg die heeft gestaan aan de Twentseweg. Boerderij Slikkebaard lijkt in 1792 gesticht te zijn (Bron: Oud Boerenland). In ieder geval staat de boerderij aangegeven op de kadastrale kaart van 1832. Hier hoorde 1,7 hectare akkerbouwland bij. In 1973 is de schuur aangepast, zo blijkt uit bouwtekeningen. Mogelijk zijn de gevels destijds geheel nieuw opgetrokken met 'restauratiesteen', hergebruikte bakstenen, met een volle cementvoeg. De asymmetrisch ingedeelde achtergevel met lage baanderdeuren en een vierkant venster, kreeg na aanpassing centraal geplaatste, bredere en hoge baanderdeuren. Aan de voorgevel werd de schoorsteen verwijderd en de grupdeur versmald. In de linker zijgevel werd de reeks staldeuren vervangen door ramen, de rechter zijgevel bleef vrijwel gelijk. Ook de boerderij lijkt in die tijd gewijzigd te zijn.

Op onderstaande foto's is een impressie van de bestaande situatie weergegeven. Op foto 1 zijn zowel de bestaande woonboerderij (links) als de schuur (rechts) weergegeven, gezien vanaf de Twentseweg. Van oorsprong was de woning een boerderij, maar het gebouw heeft deze functie verloren. Op foto 2 is meer ingezoomd op de schuur en de Slikkebaardweg.



Foto 1. Woonboerderij en schuur.



Foto 2. Schuur en Slikkebaardweg

Op foto 3 en 4 is de te transformeren schuur weergegeven. Deze schuur hoort planologisch gezien tot de woning. Hierover meer in de volgende paragraaf. Van oorsprong diende de schuur voor de opslag van landbouwwerktuigen. Aangezien de locatie de agrarische functie al vele jaren verloren heeft, wordt de schuur met name gebruikt voor de opslag van allerlei spullen.



Foto 3 (links). Achterzijde schuur. Foto 4 (rechts). Ligging schuur aan Slikkebaardweg.



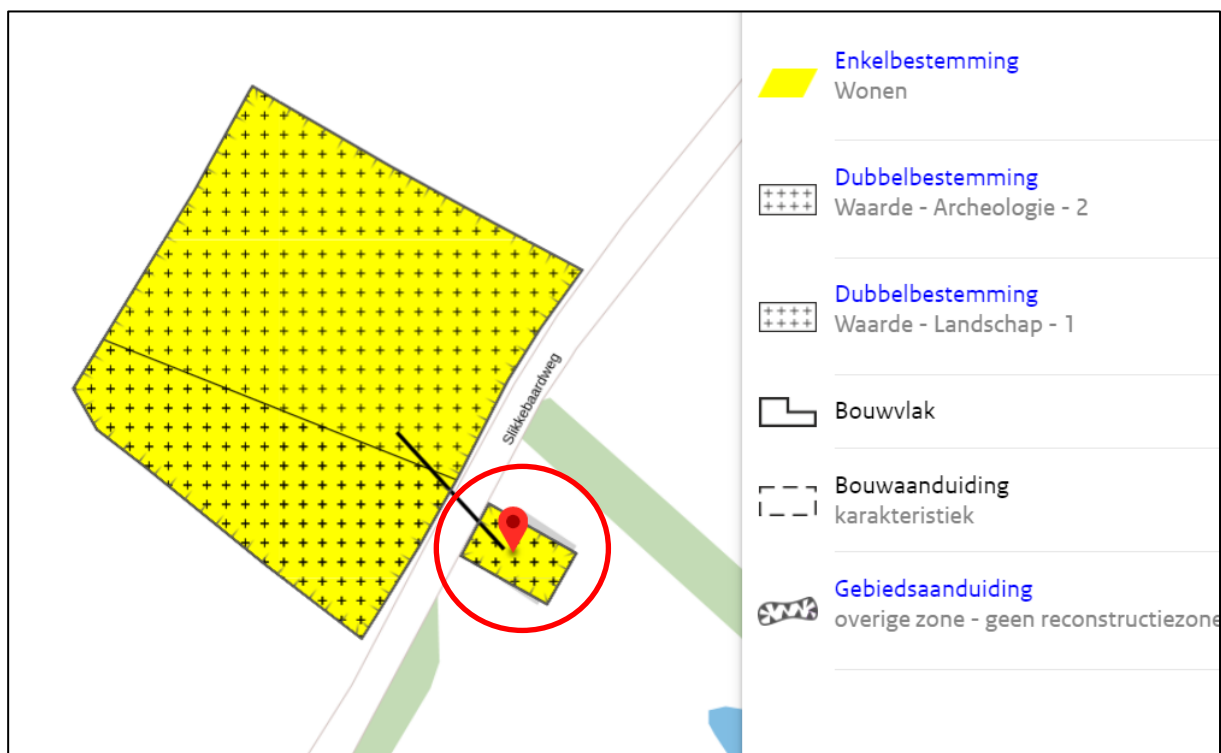
De schuur grenst aan de voorzijde aan de Slikkebaardweg (foto 4). Aan de achterzijde grens de schuur aan een weiland (foto 5 en 6). Dit weiland heeft door de verhoogde ligging, de groene omzoming en de aanwezigheid van een kikkerpoel landschappelijke waarde waar in de verdere planuitwerking rekening mee zal worden gehouden.



Foto 5 en foto 6. Het met groen omzoomde weiland achter de schuur.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse is voor het plangebied in 2012 het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens tweemaal herzien. In 2020 is 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020' vastgesteld. Deze herzieningen en het Verzamelplan 2020 bieden het juridische kader voor het plangebied. Ook is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (2018) van toepassing. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende Verzamelplan 2020 is het plangebied weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan.



Op de verbeelding is zichtbaar dat de woonboerderij en de schuur aparte bouwvlakken hebben. Beide vlakken zijn door middel van een lijn aan elkaar verbonden. Dat betekent dat ze een planologische relatie met elkaar hebben. De te transformeren schuur is omcirkeld.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- a) bed & breakfast;
- b) evenementen;
- c) nevenfuncties ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in Bijlage 4 (*niet van toepassing*);
- d) de in tabel 31.1 vermelde nevenfuncties (*zie bestemmingsplan*).

Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. Per woning geldt een maximaal oppervlak aan bijgebouwen van 150 m², waarvan 50 m² inpandig, tenzij er meer oppervlak aanwezig was op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Toets aan voorliggend plan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een tweede woning op het perceel. Dat is op grond van de regels binnen de bestemming 'wonen' niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet echter in een wijzigingsbevoegdheid in artikel 50.2 van de regels. In dit artikel is opgenomen dat onder voorwaarden een woning in een karakteristiek bijgebouw mag worden gerealiseerd. Hieronder zijn de betreffende regels en voorwaarden opgenomen en is aangegeven op welke wijze voorliggend plan aan de regels en randvoorwaarden voldoet.

50.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra woning in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

Zoals op de verbeelding van 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020' is weergegeven, is het bijgebouw als karakteristiek aangemerkt.

- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit [Bijlage 5](#), [Bijlage 6](#), [Bijlage 7](#) of [Bijlage 10](#) een karakteristiek bijgebouw betreft;



Het bijgebouw is door Het Oversticht in het kader van het Verzamelplan 2020 beoordeeld en karakteristiek bevonden. Deze beoordeling is als bijlage 1 van dit wijzigingsplan opgenomen en aangehaald in paragraaf 3.1 van de toelichting van het Verzamelplan Buitengebied Raalte 2020.

- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;

Het bijgebouw ligt niet binnen een straal van 50 meter van de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding.

- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;

Het bijgebouw ligt niet binnen een straal van 50 meter van de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding waardoor deze voorwaarde niet relevant is.

- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;

Met het transformeren van het karakteristieke bijgebouw wordt het gebouw optimaal benut en daarmee behouden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 3.

- f. door middel van een bouwtechnisch rapport is aangetoond dat de transformatie van het gebouw naar een woning bouwtechnisch haalbaar is en de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast;

In het kader van voorliggend plan is een bouwtechnisch rapport opgesteld. Dit rapport is als bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het plan bouwtechnisch haalbaar is en (in combinatie van een beoordeling van de plannen door Het Oversticht) ook bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden die het bijgebouw heeft.

- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van weg- en railverkeer. Hierdoor wordt de uiterste grenswaarde niet overschreden.

met dien verstande dat:

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden



blijft. Tevens wordt bij het wijzigingsplan een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand;

Het plan is opgesteld op basis van het advies van Het Oversticht (bijlage 1). In dat advies is opgenomen dat een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw mogelijk is. Daar is in de plannen invulling aan gegeven waarbij het uitwendige karakter van het bijgebouw intact blijft. Het plan mag geen afbreuk doen aan de bestaande waarden. Voorliggend plan is op voorgaande punten door Het Oversticht akkoord bevonden. Het advies is als bijlage 3 opgenomen.

In de regels van dit wijzigingsplan is een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand.

- i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

Onderdeel van het plan is een bijgebouw. Hierover meer in hoofdstuk 3. Het plan voor dit bijgebouw is door Het Oversticht getoetst en akkoord bevonden.

Dubbelbestemming '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.

Toets aan voorliggend plan

In de regels van de archeologische bestemming is opgenomen in welke gevallen archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om aan te tonen dat ten gevolge van (bouw) plannen geen archeologische resten worden verstoord of aangetast. Ook is aangegeven in welke gevallen géén onderzoek hoeft plaats te vinden. Eén van die gevallen is het realiseren van een bouwwerk van minder dan 5.000 m². Daar is in voorliggend geval sprake van, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Waarde - landschap - 1'

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

- a) openheid;
- b) reliëf;

met dien verstande dat:

- c) omschakeling naar fruitteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 en artikel 4 lid 4.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

Toets aan voorliggend plan



Ten behoeve van voorliggend plan is een erfinrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt dit plan nader toegelicht. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het (plan)gebied.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Het paraplubestemmingsplan Parkeren voorziet in de planologische verankering van het parkeerbeleid van de gemeente Raalte. In dit bestemmingsplan is opgenomen op welke wijze bij ruimtelijke plannen met de parkeeropgave omgegaan moet worden.

2.3 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van een bestaande karakteristieke schuur naar een woning. In voorgaande paragrafen is beschreven dat de schuur onderdeel uit maakt van een voormalig agrarisch erf en dat met de transformatie invulling wordt gegeven aan de wijzigingsmogelijkheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk wordt het plan nader beschreven, waarbij wordt aangetoond dat met plan bijdraagt aan het behoud van het karakteristieke gebouw en dat de transformatie bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond en doel

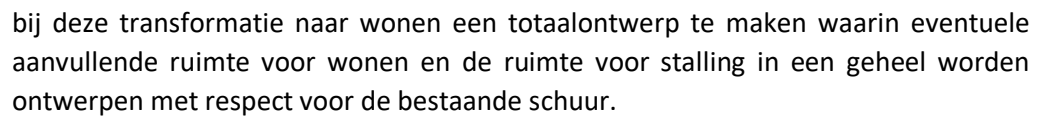
De gemeente Raalte vindt het van belang dat waardevol agrarisch erfgoed behouden blijft en dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap. Daarbij moet aansluiting worden gevonden bij de karakteristiek van de erven en gebouwen. De gemeente staat daarom positief tegenover het toevoegen van een woning in het karakteristieke bijgebouw van de oorspronkelijke agrarische hoofdgebouwen, omdat dit, onder ruimtelijke randvoorwaarden, vaak meer mogelijkheden biedt voor een duurzaam behoud van landschap en erven. Dit uit zich door de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied waarin de mogelijkheid is opgenomen om karakteristieke bijgebouwen te transformeren naar woningen.

Voorliggend plan omvat de transformatie van de bestaande karakteristieke schuur van opslagruimte naar woonruimte. De schuur behoort bij de boerderij aan de overzijde van de weg, maar zal na de verbouw gaan fungeren als zelfstandige wooneenheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop het plan bijdraagt aan het behoud van het karakteristieke karakter van het gebouw en aan de versterking van de landschappelijke waarden.

3.2 Advies Het Oversticht

Zoals eerder aangegeven heeft Het Oversticht de architectonische en karakteristieke waarden van het bijgebouw vastgesteld. Deze beoordeling is als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Vanuit de kenmerken en waarden van het landschap, het erf en het gebouw heeft Het Oversticht geadviseerd om bij de verdere uitwerking van de transformatieopgave, de volgende randvoorwaarden mee te nemen:

- behoud en nabij de boerderij herstel van het agrarische karakter van het erfensemble:
 - o herstellen van de oorspronkelijk meer ingetogen sfeer van het erf. Herstel van de erfstructuur van een voor- en achtererf en de relatie van het ensemble met het omliggende landschap door het verwijderen van sieraanplant en erfinrichting rond de boerderij.
 - o aanleg van een bescheiden tuin/terras bij de stenen schuur.
 - o behoud en herstel van de landschappelijke aanplant als hagen, singels, boomgroepen en losse bomen. De linde voor de boerderij is aan te merken als karakteristiek.
 - o bescheiden verlichting van wegen en erfdelen. Bij voorkeur verlichting met sensor en dicht bij de grond of tegen de gevel.
- zorgvuldige renovatie en onderhoud van de stenen schuur:
 - o Eigentijdse toevoegingen zijn mogelijk, mits met respect voor de historische waarden uitgevoerd. Zij geven een meerwaarde aan het ensemble. Zij laten zien dat het erf en de gebouwen zich steeds weer aanpassen aan de nieuwe functies en gebruiken, dit is kenmerkend voor boerderij ensembles. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat een bouwinspectie plaatsvindt alvorens de renovatieplannen worden uitgewerkt.
 - o een deel nieuwbouw kan hiervan onderdeel zijn. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid kubieke meters die zijn toegestaan in het bestemmingsplan.
 - o de net gerealiseerde carport detoneert op het erf, ook omdat het hout van de constructie nog nauwelijks door de tijd is vergrijsd. Wij adviseren als randvoorwaarde



3.3.1 Erfinrichtungsplan

Erfinrichtingsplan Slikkebaardweg 1. Bron the Citadel Company.



De bestaande schuur wordt voorzien van een aanbouw. De bestaande carport wordt vervangen door een passend bijgebouw. Over de architectonische uitwerking van deze bebouwing meer in de volgende paragraaf.

Zowel bij de bestaande boerderij als bij de nieuwe woning wordt de erfinrichting verbeterd. Een deel van de siertuin aan de voorzijde van de boerderij wordt opgeschoond en ingevuld met verharding en twee borders met halfhoge beplanting. De bestaande markante knotlinde wordt hierin opgenomen. De voorzijde van de schuur wordt bestraat met gebakken klinkers waarin twee plantvakken met halfhoge beplanting worden opgenomen voor het waarborgen van privacy bij de slaapkamer. De tamme kastanje voor de schuur wordt gekapt vanwege de slechte conditie van de boom. Hagen aan weerszijden van de gevel van de schuur zorgen voor afscherming van de weg. De hagen bestaan uit een menging van (streekeigen) soorten als meidoorn, kornoelje, gelderse roos, veldesdoorn, wilde liguster.

Rondom de schuur wordt het tuingedeelte op een informele manier gescheiden van het omringende weiland door een bescheiden terrasruimte tegen de gevel wat overloopt in de weide, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat. Een gemaaid pad leidt naar de bestaande pool verderop in het weiland, waar een houten vlonder met zitje wordt voorgesteld. Voor de versterking van de biodiversiteit wordt een kruiden/bloemenmengsel, passend bij de grondsoort, in een deel van de weide ingezaaid en ecologisch worden beheerd.

Op basis van het erfinrichtingsplan wordt, mede door gebruik van gebiedseigen materialen en gebiedseigen beplanting, bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke en functionaliteit van het erf. De beplanting komt ook de biodiversiteit ten goede.

3.3.2 Architectonische vertaling

Op basis van het advies van Het Oversticht is een architectonische uitwerking van het karakteristieke bijgebouw gemaakt. Deze uitwerking is als bijlage 5 opgenomen. Uitgangspunt daarbij is om vanuit het bestaande volume, met behoud van karakteristieke kenmerken, een woning te realiseren die voldoende omvang heeft om als zelfstandige wooneenheid te kunnen functioneren. Zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven heeft het gebouw een lage gootlijn wat er voor zorgt dat het grootste deel van het woonprogramma op de begane grond gerealiseerd moet worden.



Omdat er rekening gehouden moet worden met het behoud van de bestaande karakteristieken van het gebouw, werkt dit enigszins beperkend om tot een goed programma te komen. In het advies van



Het Oversticht en in de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is echter opgenomen dat een uitbreiding van de bebouwing plaats kan vinden, zolang dit niet leidt tot een aantasting van de karakteristiek van het gebouw.

Dat heeft er toe geleid dat aan het bestaande bijgebouw een ondergeschikt bouwdeel (aanbouw) wordt gerealiseerd zodat op de begane grond van de bebouwing een volwaardig woonprogramma gerealiseerd kan worden. De aanbouw laat zien dat het erf en de gebouwen zich steeds weer aanpassen aan de nieuwe functies en gebruiken, wat kenmerkend is voor boerderij ensembles. Op de volgende afbeeldingen zijn impressies van de nieuwe situatie weergegeven.



|Perspectief voorzijde



|Perspectief achterzijde

Het nieuwe volume is gekoppeld met de bestaande schuur door een smal transparant tussenlid met deuren aan beide zijden. Door de donkere en strakke materialisering van het nieuwe volume onderscheidt het zich duidelijk van de karakteristieke schuur. De rechter zijgevel is gericht naar het weiland en daarom met veel glas ingevuld. Het overstek zorgt voor bescherming tegen direct zonlicht



en zo ook voor een beter beheersbaar binnenklimaat. De linker zijgevel is met een langwerpig horizontaal raam meer gesloten. De achtergevel is voorzien van een groot vierkant raam op de begane grond en een kleiner raam met luik in de topgevel. De dakbedekking bestaat uit blauw gesmoorde oudhollandse pannen, met in het rechter dakvlak zonnepanelen geïntegreerd en in het linker dakvlak twee dakramen en een schoorsteen.

Op voorgaande impressies is ook zichtbaar dat in de bestaande schuur diverse bouwkundige ingrepen worden gedaan. De bestaande staldeuren aan de voorzijde worden verwijderd en ingevuld met glas voor meer daglichtinval. De rechter zijgevel wordt voorzien van twee grote nieuwe openingen tussen de kleine stalraampjes. De linker zijgevel blijft in tact. In het dakvlak zijn aan beide zijden meerdere dakramen op verschillende niveaus voorgesteld. Deregelijke ingrepen zijn noodzakelijk om het gebouw bewoonbaar te maken, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het gebouw. Het Oversticht heeft hierover positief geadviseerd (zie bijlage 3).

Onderdeel van het plan is een bijgebouw. In de bestaande situatie bevindt zich op het erf een carport. Deze carport is niet gebiedseigen en is niet passend bij de karakteristiek van de nieuwe woning en het landschap. Daarom wordt de carport vervangen door een passend bijgebouw. Op de volgende afbeelding is een impressie van het bijgebouw weergegeven. De kleurstelling en het materiaalgebruik sluiten aan bij de aanbouw van de woning.



Linker zij- en voorgevel



Rechter zij- en voorgevel

3.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de transformatie van een karakteristiek voormalig bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid. Het plan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020', waarin onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan een dergelijke transformatie. Belangrijk onderdeel van de gestelde randvoorwaarden is dat het plan bijdraagt aan het behoud en de versterking van zowel het karakteristieke gebouw als de omgeving (het landschap). In voorgaande paragrafen is op basis van een erfinrichtingsplan en een bouwkundige/architectonische uitwerking aangetoond dat hier sprake van is.

De basis van de transformatie ligt in het advies van Het Oversticht. In het advies zijn handvatten gegeven voor de transformatieopgave, met in achtname van behoud en versterking van bestaande bouwkundige en landschappelijke kenmerken. Op basis van een advies van Het Oversticht heeft een



uitwerking plaatsgevonden. Deze uitwerking is positief beoordeeld door Het Oversticht. Door het karakteristieke bijgebouw te transformeren naar een woning blijft het gebouw behouden. Het krijgt een tweede leven in een passende eigentijdse vorm.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

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

Relatie met initiatief

Voorliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor het Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.



Relatie met initiatief

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in omzetten van een karakteristieke schuur in een woning op basis van een goede landschappelijke inpassing. Gezien de aard, omvang en locatie van het plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend initiatief is niet strijdig met Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 schetst de visie op de fysieke leefruimte in Overijssel. De *Omgevingsvisie* bestaat uit drie delen: een deel *Visie*, een deel *Beleid* en een deel *Uitwerking*. Naast de *Omgevingsvisie Overijssel 2017*, is er de *Omgevingsverordening Overijssel 2017* en de *Catalogus Gebiedskenmerken*.

In de het buitengebied (Groene Omgeving) gaat het de provincie vooral om behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie.

‘Groene’ functies hebben prioriteit in de Groene Omgeving. Ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven.

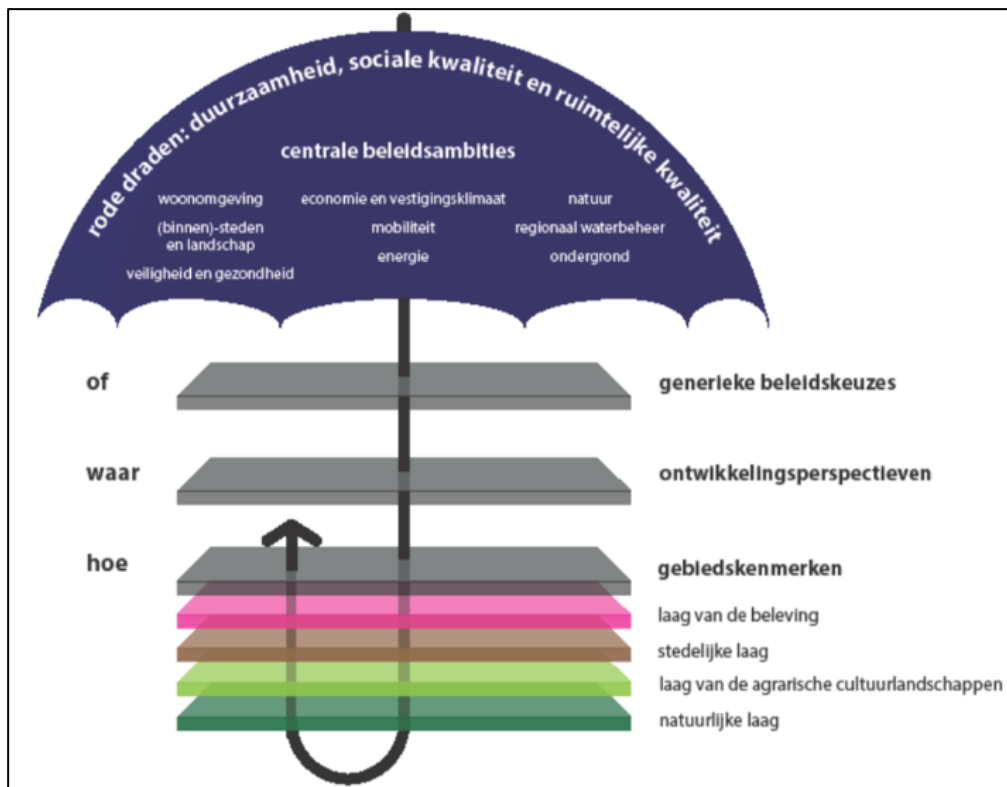
Relatie met voorliggend initiatief

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het transformeren van een karakteristieke schuur naar een woning. Uitgangspunt is dat bestaande karakteristieke bebouwing daardoor behouden blijft. De transformatie vindt plaats op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingplan. Daarin is onder andere opgenomen dat voormalige karakteristieke agrarische bijgebouwen getransformeerd mogen worden naar woningen, als het plan bijdraagt aan behoud en de versterking van de karakteristieke en landschappelijke waarden. Op basis van het in hoofdstuk 3 opgenomen erfinrichtingsplan en de beschreven en gevisualiseerde architectonische uitwerking in ditzelfde hoofdstuk, is daar sprake van. Dit maakt dat het plan, in navolging van het provinciale beleid, invulling geeft aan een duurzame instandhouding van een karakteristiek gebouw, met als doel de landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden van het erf te behouden en te versterken.

4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Op de volgende afbeelding is dit uitvoeringsmodel weergegeven.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskkenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader 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 Leisure laag) 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.

Relatie met voorliggend initiatief

Ad. 1. Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

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 voorliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggend transformatieplan, vertaald in een wijzigingsplan. Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat bestaande bebouwing wordt gebruikt voor het toevoegen van een woonfunctie in het buitengebied, waardoor het karakteristieke gebouw behouden blijft en het landschap op basis van het erfinrichtingsplan wordt versterkt. In het plan is rekening gehouden met het bestaande erf en de bestaande hoofdwoning aan de Slikkebaardweg. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit en afstemming op de omgeving.

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

Door het transformeren van het karakteristieke gebouw dat thans wordt gebruikt als berguimte, naar een woning, wordt een duurzame en toekomstbestendige invulling aan het gebouw gegeven. De vormgeving en uitwerking zorgen voor een eigentijdse vertaling van de woning met behoud van bestaande karakteristieken.

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 Clean Tech 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

Voorliggend plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het concentratiebeleid is niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

Voorliggend plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Bovenregionale afstemming is niet van toepassing.

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

Voorliggend plan voorziet in hergebruik van een bestaand opstal. Er is zodoende geen sprake van toename van bebouwing en ruimtegebruik, maar van zorgvuldig (bestaand) ruimtegebruik.



Ad. 2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend initiatief zijn ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het plangebied ligt in het gebied dat is geduid als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

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

Relatie met onderliggend initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan de hiervoor beschreven ambities doordat met het toevoegen van een woning sprake is van een mix van wonen, werken en recreëren in het buitengebied van Heino.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

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

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

Voor onderliggend initiatief zijn de volgende lagen van toepassing.

1. Natuurlijke laag

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



Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. In onderliggend plan worden geen fysieke maatregelen getroffen die in strijd zijn met deze gebiedskenmerken. Wel wordt in het plan beplanting toegepast die gebiedseigen is.

2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van het 'Informeel trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Het plan voorziet niet in fysieke ingrepen die van invloed zijn, bijdragen aan of afbreuk doen aan het informele trage netwerk.

Het plangebied ligt tevens gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van de 'Verspreide bebouwing'. De ambitie hierbij is zoals dat al is vormgegeven, dat bebouwing afgestemd is op de omgeving. In onderliggend plangebied is sprake van een beperkte toename van de bebouwing maar wordt bovenal bestaande bebouwing benut voor een nieuwe functie. Zoals in hoofdstuk 3 is verwoord draagt deze nieuwe functie in bestaande bebouwing bij aan de kenmerken van het plangebied en de omgeving van het plangebied.

3. 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.

Toets aan het initiatief

Het plangebied kent het gebiedskenmerk 'Donkerte'. Dit kenmerk wordt voor het plangebied aangehaald als 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. Hier kan uitvoering aan gegeven worden door:



- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In onderliggend plan wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden en alleen ingezet indien daar nut en noodzaak voor zijn. Dit is in lijn met het advies van Het Oversticht.

4. Laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Toets aan het initiatief

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied deels in het 'Oude Hoevenlandschap'. 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. Onderliggend voorziet in de transformatie van een bestaand karakteristiek bijgebouw. Bij de transformatieopgave wordt zowel ten aanzien van de landschappelijke inpassing als bij de architectonische uitwerking rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap. Dat uit zich in toevoegen van erfbeplanting, het versterken van erfranden en het realiseren van een duidelijk herkenbaar voor- en achtererfgebied.

4.3.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen (dus ook wijzigingsplannen) wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld en zijn vertaald naar het erfinrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 4 en de architectonische uitwerking zoals opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Conclusie

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2012 en Verzamelplan 2020

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan een wijzigingsbevoegdheid uit het Verzamelplan 2020. De beleidsmatige afweging en de toets aan relevant beleid hebben bij het opstellen van het Bestemmingsplan uit 2012 plaatsgevonden. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. De toets aan de regels uit het Verzamelplan 2020 is in paragraaf 2.2 gemaakt.



Ten aanzien van het transformeren van karakteristieke bijgebouwen naar woningen in het buitengebied is daarbij onder andere het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van belang. Het LOP is in november 2008 vastgesteld. Twee belangrijke componenten van het plan zijn de visie en het uitvoeringsprogramma. De visie steunt op twee pilaren:

1. landschapskenmerken die karakteristiek voor Salland zijn (de kwaliteiten);
2. de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het landschap.

De visie gaat uit van een levend landschap waar gewoond en gewerkt moet kunnen worden. De landschapskenmerken vormen het kader, waarbinnen de ontwikkelingen zich kunnen afspelen. Bij de uitwerking van voorliggend plan is daar, in navolging van de randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, uitvoering aan gegeven. In hoofdstuk 3 is dat uitvoerig beschreven.

Het uitvoeringsprogramma koppelt uitvoeringsprojecten aan deze visie. De projecten zijn gericht op behoud en herstel van de landschapskenmerken en dragen op die manier bij aan de versterking van het Sallandse landschap. Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de uitvoeringsprojecten.

4.4.2 Omgevingsvisie Raalte Horizon 2040

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De leefomgeving is de omgeving waarin (menselijk) leven en het (menselijk) bestaan mogelijk is en plaatsvindt. Denk hierbij onder andere aan de natuur, de bodem, de lucht, het water, de infrastructuur en de gebouwen. De leefomgeving is belangrijk voor iedereen die in Raalte woont, werkt, onderneemt of zijn vrije tijd door brengt.

In de omgevingsvisie wordt onder andere aangegeven hoe de gemeente Raalte invulling geeft aan ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeentelijke ambitie voor het buitengebied is als volgt omschreven:

‘Het groene en agrarische karakter van ons buitengebied is de kern van onze identiteit. Dit krachtige en afwisselende landschap vormt de onderlegger van een nieuwe toekomst voor ons landelijk gebied en zullen we daarom verder ontwikkelen en waar nodig beschermen. In de toekomst is ons buitengebied een divers en modern productie - en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden. Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme. We onderkennen dat de energietransitie voor een groot deel in ons buitengebied zal landen en een belangrijke veranderkracht vormt voor de toekomst van ons landelijk gebied. Nieuwe vormen van duurzame energieopwekking maken onderdeel uit van onze nieuwe Horizon en bieden agrarische ondernemers kansen op een nieuw verdienmodel. In ons hyperdiverse buitengebied werken we samen aan toekomstbestendigheid, zoals op het gebied van biodiversiteit, robuuste watersystemen, klimaatbestendigheid en bodemkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen voegen waarde toe: niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de daarop volgende.’

In voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze ambitie door een bestaand karakteristiek bijgebouw te transformeren naar een woning. De transformatie vindt plaats in afstemming op de



landschappelijke kenmerken van het gebied. Het plan draagt zodoende bij aan her toekomstbestendig buitengebied waar aandacht is voor landschappelijke waarden.

4.5 Conclusie

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



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

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

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

- 1) hoge archeologische verwachting;
- 2) middelhoge archeologische verwachting;
- 3) lage archeologische verwachting.

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

Analyse

Mede op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is aan het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologie -2' toegekend. 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.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende



mate is vastgesteld. Indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken, is geen onderzoek nodig:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een bouwwerk van minder dan 5.000 m², waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

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

Voorliggend plan betreft de transformatie van een voormalig agrarisch bijgebouw die in het bestemmingsplan als 'karakteristiek' is aangewezen. Deze karakteristieke aanduiding is aan het bijgebouw toegekend op basis van de waardering die Het Oversticht aan het gebouw heeft gegeven en is verwoord in het als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen advies. Samengevat komt het advies er op neer dat bij de transformatie van het plan rekening gehouden dient te worden met zowel het erfensemble als met de karakteristiek van het gebouw. Het Oversticht heeft adviezen gegeven over de wijze waarop met deze waarden rekening kan worden gehouden bij de planuitwerking.

Bij de planuitwerking, die in hoofdstuk 3 is beschreven en onderbouwd, is rekening gehouden met de adviezen van Het Oversticht. Het uitgewerkte plan is vervolgens door Het Oversticht getoetst en akkoord bevonden. Het plan draagt bij aan het behoud en de versterking van het karakteristieke gebouw, het erf en het omliggende landschap.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit uitwerkingsplan.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot



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

Analyse

Ten behoeve van de wijziging van een 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 ten gevolge van het voorziene plan.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend plan heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting. Uit het onderzoek komt naar voren dat er ten aanzien van vleermuizen geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Wel wordt een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van het uitvoeren van de werkzaamheden en ten aanzien van lichtverstoring. Deze aanbevelingen worden opgevolgd.

Ten aanzien van jaarrond beschermde nesten wordt opgemerkt dat er drie nesten van de boerenwaluw aanwezig zijn. Ook is er sprake van een nest van een Zwarte Roodstaart en zijn sporen van de egel aangetroffen.

De laatste twee soorten zijn na de uitvoering van de ecologische quickscan op de lijst van beschermde soorten gekomen. Daarom heeft in het kader van dit plan nader onderzoek plaatsgevonden naar de Zwarte Roodstaart en de Egel en is ook de aanwezigheid van de Boerenwaluw nader onderzocht. Uit dit onderzoek, dat is opgenomen als bijlage 6a, blijkt dat er geen verblijfsplaatsen van deze dieren worden verstoord ten gevolge van het plan.

Gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke plannen dient aangetoond te worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op beschermde Natuurgebieden. In de ecologische QuickScan is geconcludeerd dat daar gezien de afstand en ligging ten opzichte van natuurgebieden naar verwachting en visueel geen sprake van is.

Er dient, in navolging van een uitspraak van de Raad van State in 2019, ook aangetoond te worden dat in de aanleg- en gebruiksfase van een project geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Om dat aan te tonen wordt gebruik gemaakt van de AERIUS-calculator. In het kader van voorliggend wijzigingsplan is een berekening doorgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. Op basis van de uitkomsten van de berekening kan worden geconcludeerd dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase van het project geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden 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 een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 8 opgenomen. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' wordt grotendeels aangenomen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort-c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar, met inachtneming van de aanbevelingen uit het onderzoek ten aanzien van het afvoeren van grond.

5.5 Geluid

Beleidskader

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

Analyse

Rondom het plangebied liggen geen spoorwegen en is geen sprake van industrielawaai. Ook is geen sprake van luchtvaartverkeer dat voor geluidsoverlast zorgt. Wel is er invloed van wegen. De



verkeersintensiteit van de aangrenzende wegen (Slikkebaardweg en Twentseweg) is dermate laag, dat ervan uit mag worden gegaan dat dit niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden die voor geluid gelden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 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.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan voor het waterschap niet van belang is en dat de verkorte procedure van toepassing is. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage 9 opgenomen en leiden niet tot wijzigingen in het plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee bedrijven die in potentie van invloed zijn op het initiatief of andersom. De bedrijfsactiviteit die het dichtst bij het plangebied ligt, is gelegen op ongeveer 155 meter aan de Slikkebaardweg. Het betreft een agrarisch bedrijf waar geen intensieve veehouderij is toegestaan. Dit bedrijf heeft een maximale milieucolour van 100 meter en ligt dus buiten de invloedssfeer van dit plan. Op circa 250 meter aan de Twentseweg ligt eveneens een agrarisch bedrijf waar geen intensieve veehouderij is toegestaan. Dit bedrijf heeft een maximale milieucolour van 100 meter en ligt dus buiten de invloedssfeer van dit plan.



Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkende invloed op onderliggend initiatief heeft.

5.8 Externe veiligheid

Kader

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

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico's voordoen die van invloed zijn op het initiatief.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op onderliggend initiatief.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Analyse

Voorliggend plan voorziet in het transformeren van een bestaand bouwwerk naar een woning. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan



hierdoor 'niet in betekende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

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

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

Analyse

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

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

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderliggend plan.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Analyse en conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Daarnaast geldt dat op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk inzichtelijk is gemaakt dat er



geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van voorliggend initiatief.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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



7. Vooroverleg

7.1 Het Rijk

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

7.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van onderliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Voor de resultaten daarvan wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

7.3 Inspraak

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor de duur van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.



8. Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

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

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

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

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

8.2 Opzet regels

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

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

8.2.1 Inleidende regels

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

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

8.2.2 Bestemmingsregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:



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

In paragraaf 8.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

8.2.3 Algemene regels

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

8.2.4 Overgangs- en slotregels

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

8.3 Nadere toelichting op de regels

Artikel 3. Wonen

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

Artikel 4. Waarde – Archeologie 2

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

Artikel 4. Waarde – Landschap 1

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



Bijlagen

Bijlage 1. Beoordeling karakteristieke waarden Het Oversticht

Bijlage 2. Bouwtechnisch rapport

Bijlage 3. Advies ontwerp Het Oversticht

Bijlage 4. Uitwerking erfinrichting

Bijlage 5. Impressies architectonische uitwerking

Bijlage 6. Ecologische QuickScan

Bijlage 6a. Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7. AERIUS-berekening

Bijlage 8. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9. Digitale watertoets