



**Bestemmingsplan Buitengebied Raalte,  
partiële herziening nr. 13,  
omgeving Bornweg 4  
*NL.IMRO.0177.BP20150002***



## Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 13, omgeving Bornweg 4

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 13, omgeving Bornweg 4  
IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20150002-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: 21 april 2016



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
i. [www.biz.nu](http://www.biz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK .....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.2	ERF & LANDSCHAP .....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	22
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>27</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER) .....	27
5.2	BODEMKWALITEIT .....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	30
5.5	MILIEUZONERING .....	31
5.6	GEUR .....	33
5.7	ECOLOGIE .....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>40</b>
6.1	INLEIDING .....	40
6.2	VIGEREND BELEID .....	40
6.3	WATERPARAGRAAF .....	42
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>44</b>
7.1	INLEIDING .....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	46
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>48</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>49</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	49
9.2	INSPRAAK .....	49
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>50</b>	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	50
BIJLAGE 3	BUS-MELDING EN PLAN VAN AANPAK ASBESTSANERING .....	50

BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	50
BIJLAGE 5	PROJECTPLAN ONTHEFFINGSAAVRAAG HUISMUS .....	50
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	50

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf en aanpalende gronden aan de Bornweg 4 te Heino. Op het voormalige agrarisch erf, gelegen tussen de kernen Heino en Liederholthuis, zijn een woonhuis in de voormalige boerderij, een bijgebouw in de vorm van een hooiberg en enkele landschapsontsierende schuren aanwezig. Het varkensbedrijf is al beëindigd waardoor de bedrijfsbebouwing niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de bouwkundige staat op termijn zal gaan verslechteren.

Doordat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt, is de initiatiefnemer voornemens de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing met een gezamenlijk oppervlakte van 1.804 m<sup>2</sup>, in het kader van de Rood voor Rood regeling te slopen. Ter compensatie van de sloop van deze gebouwen mogen twee woningen op het erf worden teruggebouwd. De ontwikkeling brengt, door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het erf, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar de woonbestemming, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Aangezien het in dit geval gaat om de realisatie van twee compensatiewoningen kan de wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan niet worden toegepast.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plan bestaat uit het agrarische erf aan de Bornweg 4 en bijbehorende gronden. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie D, nummers 2049, 2875 en gedeeltelijk 2876. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heino en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heino en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 13, omgeving Bornweg 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL. IMRO.0177.BP20150002-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” dat op 30 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is daarna nogmaals op onderdelen aangepast middels bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening”, dit plan is op 19 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” (Bron: gemeente Raalte)

De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse van het bouwvlak bedrijfsbebouwing is toegestaan. Daarnaast is er binnen het bouwvlak één bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegestaan. Binnen dit bouwvlak is de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Dit heeft betrekking op de huidige bedrijfswoning.

Tevens is binnen het bouwvlak de gebiedsaanduiding ‘geen reconstructiezone’ opgenomen, dat met zich mee brengt dat naast het exploiteren van een grondgebonden agrarisch bedrijf tevens een intensieve veehouderij is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is een wijzigingsbevoegdheid (art. 5.8.5) in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' opgenomen ten behoeve van de toepassing van Rood voor Rood. Echter kan met de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste één compensatiewoning mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet in de realisatie van twee compensatiewoningen, waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden aangewend.

Een herziening van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd in een reguliere woonbestemming.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

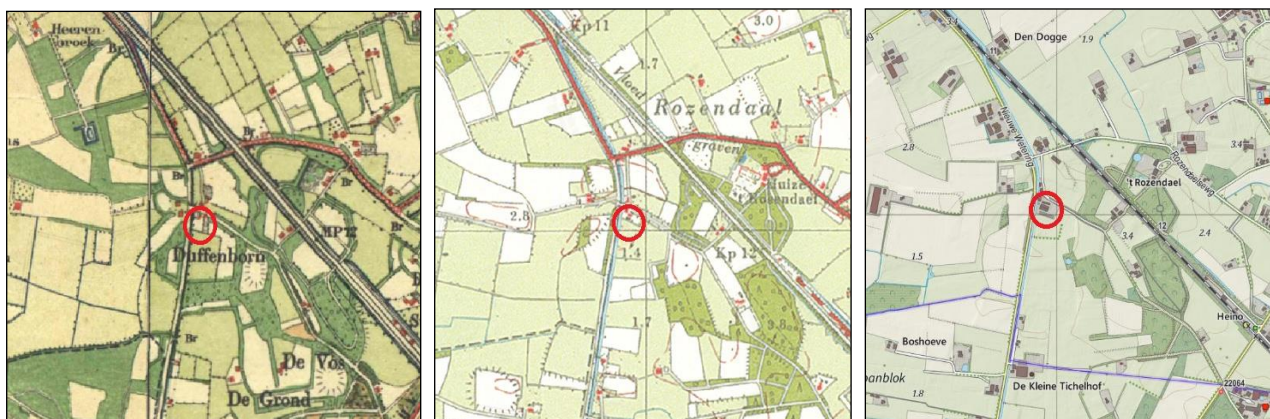


## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

### 2.1 Landschapskarakteristiek

Het erf is gelegen ten westen van de kern Heino en ten zuidoosten van de kern Liederholthuis in het oude hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door kleinschalige en individuele opbouw van erven in het landschap.

Door de agrarische ontwikkelingen zijn veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Op de hieronder weergegeven kaarten uit 1950 en 2000, vergeleken met de kaart uit 1900, zijn de gevolgen van de agrarische ontwikkelingen duidelijk zichtbaar. Op de kaart uit 1900 wordt het erf al weergegeven waarbij in 1950 al veel groenelementen zijn verdwenen ten behoeve van landbouwgrond. De kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap is door deze ontwikkeling op enkele plaatsen verdwenen. Opgemerkt wordt dat de wegenstructuur in het gebied en het naastgelegen landgoed 't Rozendaal in de afgelopen eeuw grotendeels herkenbaar is gebleven.



Figuur 2.1 Topografische kaarten ±1900, ±1950 en ±2000 (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Bornweg 4, op circa één kilometer ten westen van de bebouwde kom van Heino. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen. In de directe omgeving van het erf is landgoed 't Rozendaal gesitueerd en daarnaast zijn er in de omgeving enkele agrarische bedrijven aanwezig.

Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de noordzijde is de Bornweg gelegen en aan de westelijke zijde van plangebied is watergang de Nieuwe Wetering en gelijknamige weg gelegen. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en bijbehorende agrarische gronden van het voormalige varkensbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd op het erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij, een bijgebouw en drie agrarische bedrijfsgebouwen, tussen deze bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgrond/weiland en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoning. Het erf wordt aan de noordzijde door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Bornweg.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het erf aan de Bornweg 4 diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 1.804 m<sup>2</sup>, in het kader van de Rood voor Rood regeling slopen. In figuur 3.1 wordt weergegeven welke bebouwing in het kader van deze regeling wordt gesloopt. Daarnaast wordt ook de aanwezige verharding op het erf verwijderd. De te behouden bebouwing, de woonboerderij en bijgebouw in de vorm van een hooiberg, zijn tevens weergegeven.



Figuur 3.1 Overzicht te slopen en te behouden bebouwing

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Bij het slopen van een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> kan het recht op extra compensatiewoningen worden verkregen, wanneer dit benodigd is voor de financiering van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarvan is in dit geval sprake. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.2.

In de volgende paragraaf zal, aan de hand van het Erf- en landschapsplan, nader worden ingegaan op de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap

### 3.2 Erf & landschap

De gewenste ontwikkeling is door Eelerwoude uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. Het Ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijke kwaliteitsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend nader toegelicht.



Figuur 3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Eelerwoude)

In dit geval worden de compensatiekavels gerealiseerd op het voormalige agrarische erf. De twee compensatiewoningen zijn toegestaan tot een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en bijbehorende bijgebouwen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning. Door de nieuwe woningen met één gezamenlijk bijgebouw ter plaatse van de gesloopte bebouwing te realiseren blijft er een ensemble aan bebouwing behouden op deze locatie, waarbij de omvang van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie sterk zal afnemen.

De twee nieuw te bouwen compensatiewoningen zijn te onderscheiden als schuurwoning en hoofdwoning. De schuurwoning of atriumwoning wordt op een grotere afstand van de Bornweg gerealiseerd en heeft een dichte voorgevel met de uitstraling van een schuur en is bedekt met zwarte dakpannen. De achterzijde van deze woning is gericht op een privétuin en in deze gevel bevinden zich meer raampartijen. De hoofdwoning wordt in de oostelijke hoek van het erf gerealiseerd. Deze woning is bedekt met riet en heeft een traditionele uitstraling. De dakrichting van beide woningen zijn gericht op de bestaande boerderij en staan evenwijdig op de Bornweg. Door de situering van de bebouwing ontstaat er een erfplein tussen de twee woningen.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat, naast de sloop van de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, uit diverse landschapsmaatregelen. Op het erf wordt een boomgaard gerealiseerd om de bestaande woning en de nieuwe bebouwing te verbinden. Een hagenstructuur zal tussen de bebouwing op het erf worden aangeplant. Deze haag bestaat uit verschillende heestersoorten en is lossier dan traditionele hagen, hierdoor is deze haag rijker aan dier- en planten soorten. Rondom het erf, aan de zuid- en oostzijde, wordt de weide ingezaaid met een bloemenmengsel en op een natuurlijke wijze beheerd, dit zorgt voor een soortenrijk eindbeeld. In de huidige situatie bevindt zich een knotwilgenrij in het gebied, deze rij markeert de erfgrans van het weiland. Deze knotwilgenrij zal worden versterkt door middel van nieuwe knotwilgen.

Het erf zal worden afgekaderd met een traditioneel hekwerk van draad en palen. Daarnaast zal een houten hek toegang geven tot de achterliggende weide, waardoor het lijkt alsof de boerderij nog binding heeft met het omliggende land.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Verkeer

De in- en uitrit van het bestaande erf aan de Bornweg blijft in dit plan behouden. Deze in- en uitrit zal de bestaande woonboerderij ontsluiten terwijl de compensatiewoningen zullen beschikken over een eigen in- en uitrit. Deze twee nieuw toe te voegen in- en uitritten zullen beide ontsloten worden via de Bornweg. De in- en uitritten ten behoeve van de compensatiewoningen staan in verbinding met elkaar waardoor een gezamenlijk erf ontstaat, waarmee toegang wordt geboden tot het gezamenlijke bijgebouw.

Opgemerkt wordt dat de nieuw te realiseren in- en uitritten, net als de bestaande, zijn opgenomen in het Erf- en landschapsplan die in figuur 3.2 is weergegeven. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

#### 3.3.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

- Uitgaande van volgende uitgangspunten:
- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Raalte (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning vindt plaats rondom het bestaande woonhuis en bijgebouw. Ter plaatse van de compensatiekavels wordt voldoende ruimte gecreëerd op het gezamenlijke erf voor het parkeren van minimaal 3 auto's per woning. Dit is duidelijk waarneembaar in figuur 3.2.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

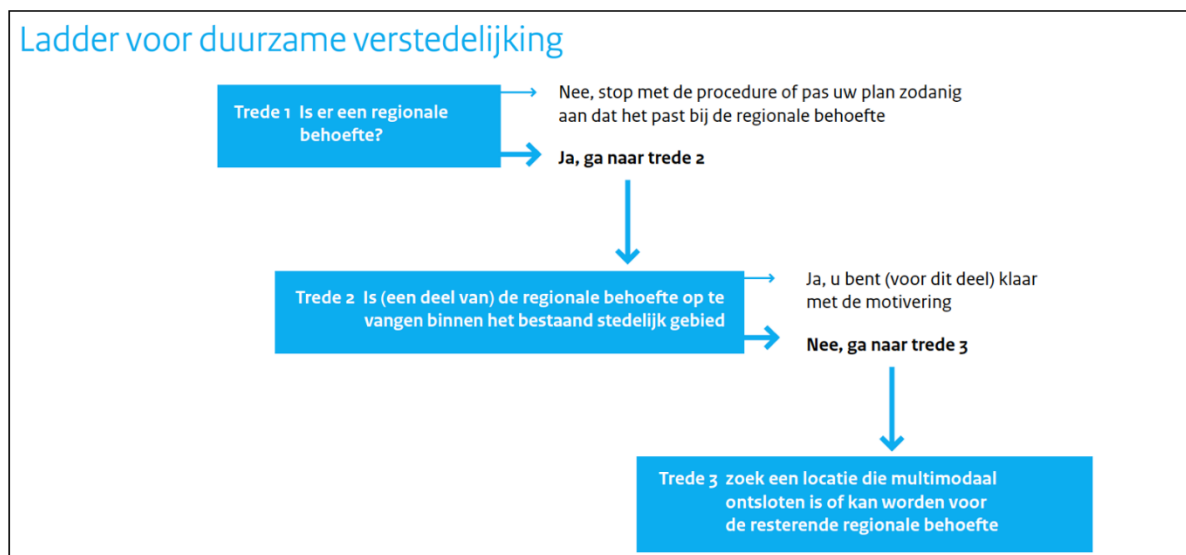
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### 4.2.3.1 Algemeen

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Rood-voor-Rood' beschreven.

#### 4.2.3.2 Rood-voor-Rood

##### Doel:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.



Kwaliteitsprestaties:

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties:

Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m<sup>2</sup> kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaavel.

#### **4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

##### *4.2.4.1 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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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 etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### *4.2.4.2 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 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.

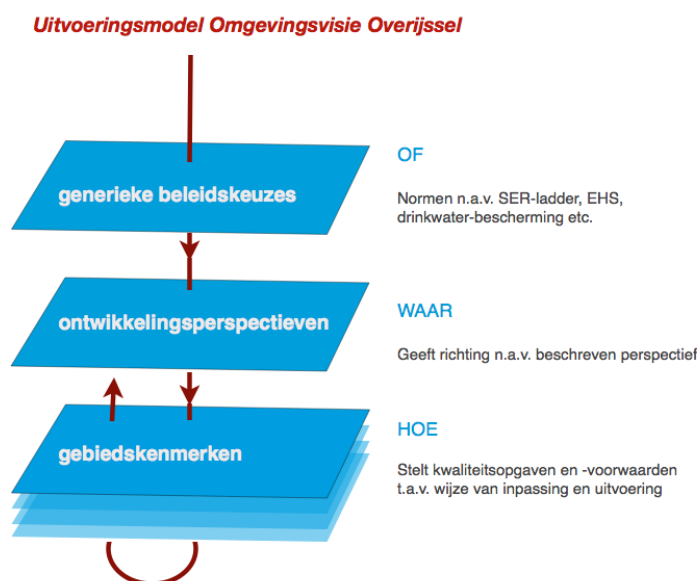
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

##### *4.2.4.3 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 drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

#### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

##### Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving.

In het voorliggende geval wordt het agrarisch bouwvlak gedeeltelijk omgezet in drie bestemmingsvlakken met een woonbestemming. De overige gronden, waaronder een groot deel van het geldende agrarisch bouwvlak wordt bestemd tot agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

#### Artikel. 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*
2. *In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en door het slopen van in totaal 1.804 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: hoogstam fruitbomen, een haag en knotwilgen;
- de compenserende maatregelen voor deze ontwikkelingen zijn gericht op het versterken van het landschap en omliggende natuur.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

#### *4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - korthedshalve - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de zone ondernemen met natuur en water alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap' en gedeeltelijk binnen 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'.

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

In gebieden aangemerkt als 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS' is ruimte voor economische ontwikkelingen in combinatie met versterking van landschap, natuur en water.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"*

De woonfunctie past binnen het 'mixlandschap' in de nabijheid van de kern Heino. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van het erf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Deze maatregelen zijn tevens gericht op versterking van het landschap en natuur waardoor deze ontwikkeling mogelijk is binnen de 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 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. De “Stedelijke laag” en de “Lust- en leisurelaag” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

##### 1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 De “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

##### “Dekzandvlakte en ruggen”

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

##### Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ soorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke ‘natuurlijke laag’, zoals de knotwilgen aan de oostelijke zijde van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

##### 2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een

combinatie hiervan. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4 De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Oude hoevenlandschap”

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

#### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid, door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanplant van erfbepanting rondom de bebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

#### 4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

#### 4.3.1.1 Algemeen

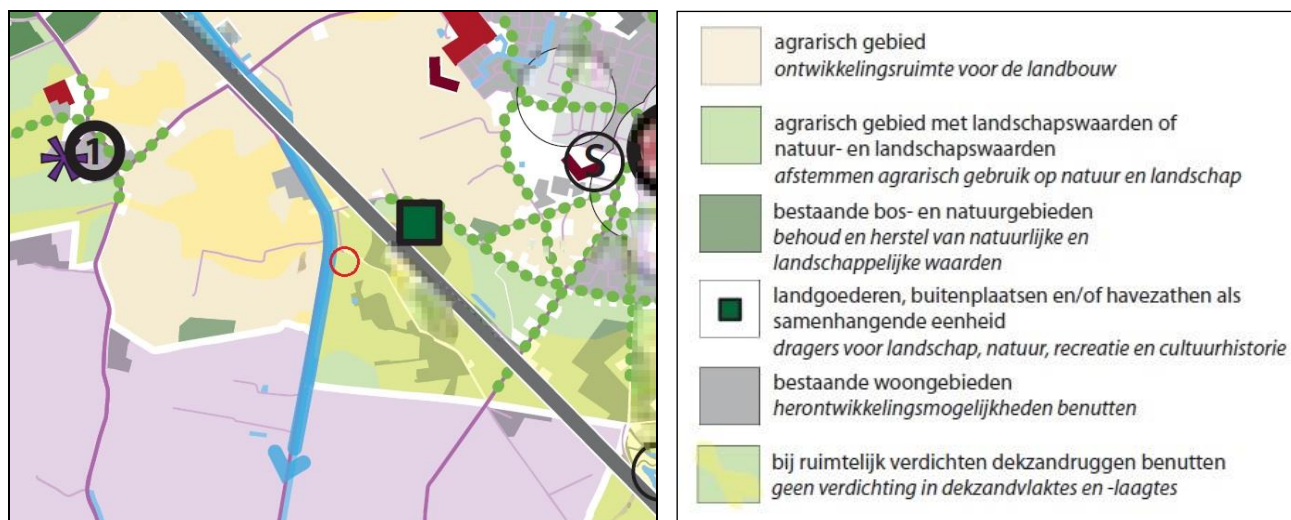
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

#### 4.3.1.2 Visie 2025+

##### Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden’ op de locatie is tevens ruimtelijke verdichting in dekzandvlaktes en –laagtes niet gewenst. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede Visiekaart 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

#### “agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden”

In de gebieden aangeduid als “agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden” wordt het agrarische gebruik afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Hierbij gaat het o.a. om gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. Kenmerkend voor deze gebieden is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd en in de toekomst zal er geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd. De voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.804 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Ter compensatie worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. De overige gronden staan ten dienste van de landbouw. Het erf wordt met deze ontwikkeling opnieuw landschappelijk ingepast conform

de gebiedenkenmerken van het cultuurlandschap. Tevens zorgt de woonfunctie niet voor een belemmering van de agrarische bedrijven.

Uit de visiekaart 2025+ blijkt dat het plangebied is gelegen in een omgeving waar ruimtelijke verdichting alleen op dekzandruggen dient plaats te vinden. Uit het landschapontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte blijkt dat het plangebied gelegen is op een dekzandrug, voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

#### **4.3.2 Beleidsnota Rood voor Rood**

##### *4.3.2.1 Algemeen*

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood voor Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

Begin 2007 heeft gemeente Raalte een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld. De beleidsnota Rood voor Rood is het laatst op onderdelen aangepast en door de gemeenteraad vastgesteld op 18 oktober 2012.

##### *4.3.2.2 Beleidsregels Rood voor Rood*

Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling dient te worden voldaan aan de diverse aspecten zoals aan de bepalingen omtrent de relatie sloop en bouwkwavel, situering compensatiekavel, tegenprestatie / compensatie en andere procedurele en financiële aspecten.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op de 'relatie sloop en bouwkwavel' en de 'situering van de compensatiekavel'. Op welke wijze wordt voldaan aan de tegenprestatie/compensatie wordt beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

##### *Relatie sloop en bouwkwavel*

- Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing of 4500 m<sup>2</sup> aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1000 m<sup>2</sup> worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m<sup>3</sup> gebouwd worden met maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.

##### *Situering compensatiekavel*

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan. Wanneer de compensatiekavel elders wordt gesitueerd, is een aantal voorwaarden van toepassing.
- Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidskader Rood voor Rood'

In dit geval wordt alle bedrijfbebouwing gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 1.804 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan een rechtevenredig veelvoud van 850 m<sup>2</sup> om zodoende twee compensatiekavels te verkrijgen. Zoals aangegeven in de voorwaarden wordt het recht op een tweede compensatiekavel alleen verkregen wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is. In dit geval is daarvan sprake doordat het bedrag van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten gezamenlijk ruimschoots de waardevermeerdering van één compensatiekavel overstijgt. Daarom is de toewijzing van de tweede compensatiekavel gerechtvaardigd. De meerwaarde die de twee compensatiekavels leveren wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, waaronder de uit te voeren landschapsmaatregelen uit het Ruimtelijk kwaliteitsplan.

Beide compensatiekavels worden ter plaatse van het geldende agrarisch bouwvlak gesitueerd. Tevens wordt rekening gehouden met alle relevante beleidsnota's en milieu- en omgevingsaspecten. Daarvoor wordt vooral verwezen naar hoofdstuk 4, 5 en 6 van deze toelichting.

De gemeente Raalte heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood en heeft ingestemd met de uitwerking van het plan in een bestemmingsplanherziening. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische kaders voor het project.

### 4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

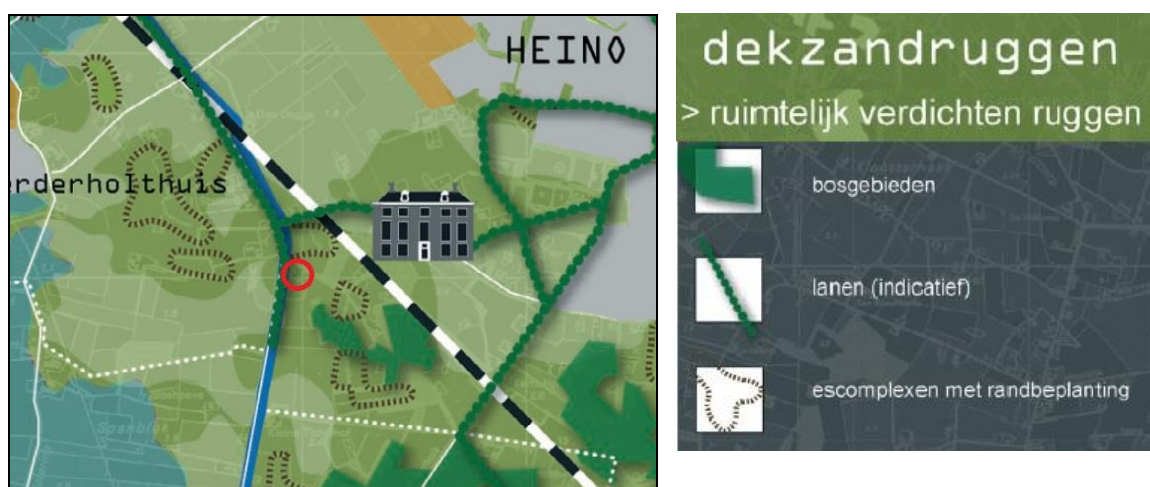
#### 4.3.3.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'zandlandschap' waarbij het plangebied is aangemerkt als 'dekzandruggen'. In figuur 4.6 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven



Figuur 4.6 Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)



#### 4.3.3.3 Visie deelgebieden

##### “Dekzandruggen”

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

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

#### 4.3.3.4 Landschappelijke karakteristieken

Het landschapsbeleid voor ‘dekzandruggen’ is gericht op het versterken van de karakteristieken, te weten:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

#### 4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

In dit geval ligt het erf in het gebied dat is aangeduid als ‘dekzandrug’. Ter plaatse wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden twee compensatiewoningen teruggebouwd. Het nieuwe erf is landschappelijk ingepast en gaat vloeiend over in het landschap. Het erf zelf zal door middel van fruitbomen en hagen verdicht worden en de achtergelegen weide zorgt voor openheid en afwisseling in het landschap. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke karakteristiek, waarbij gebruikt wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

#### **4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Structuurvisie Raalte 2025+, de Beleidsnota Rood voor Rood en het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Raalte en Olst-Wijhe.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van twee geluidsgevoelige objecten, namelijk de compensatiewoningen. De situering van het bestaande woonhuis blijft ongewijzigd met dit plan en hoeft derhalve niet te worden getoetst.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle-Almelo heeft een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 200 meter van de spoorlijn en is hiermee gelegen buiten de geluidszone. Derhalve hoeft niet nader op het aspect railverkeerslawaai worden ingegaan.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe woningen liggen in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bornweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De afstanden van de nieuwe woningen tot de Bornweg en Nieuwe Wetering bedragen respectievelijk 10 en 50 meter. Gezien de afstanden tot deze wegen en de beperkte verkeersintensiteiten op deze wegen, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren compensatiewoningen inzake wegverkeerslawaai. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

Door Hunneman Milieu-advies Raalte B.V. is in 2013 een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

### 5.2.2 Onderzoekresultaten verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek

De resultaten van het verkennend onderzoek en nader asbestonderzoek worden hierna beschreven:

- In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Deze gehalten overschrijden de streefwaarde maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Zintuiglijk zijn er in de vaste bodem geen oliecomponenten waargenomen.
- Tijdens de maaiveldinspectie zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Zintuiglijk zijn in de geroerde bovengrond uit de monsterpunten/sleuven 19, 19A, 32 en 33 asbestverdachte materialen aangetroffen.
- Het gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de grenswaarde voor asbest in de grond en de door de gemeente Raalte gehanteerde norm voor asbest in woonwijken.
- Er wordt niet uitgesloten dat langs de fundatie van de overige schuren op het erf lokaal asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is.

Gezien de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek wordt geadviseerd een saneringsplan of BUS-melding op te stellen om het gehalte asbest in de bodem op de locatie terug te brengen en hiermee een goed woon- en leefklimaat te creëren. Dit saneringsplan/ BUS-melding dient voor uitvoering goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag, in dit geval de Provincie Overijssel.

### 5.2.3 Plan van aanpak asbestsanering en BUS-melding

Er is een plan van aanpak opgesteld door Hunneman Milieu Advies bv te Raalte, d.d. april 2015 met kenmerk:150188\_PvA/am/sh om de sanering van de aangetoonde asbestverontreiniging te saneren. Naast het plan van aanpak is er ook een BUS-melding ingediend bij de Provincie. De BUS-melding is 1 jaar geldig, de sanering dient dus ook binnen 1 jaar na indienen van de melding uitgevoerd te zijn (voor 29 april 2016). Met het indienen van de melding wordt aangetoond dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde doel.

## 5.2.4 Conclusie

Door het opstellen van een plan van aanpak en het indienen van de BUS melding wordt aangegeven dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor de bestemmingswijziging. Deze sanering dient wel te zijn uitgevoerd en er is ingestemd met het behaalde resultaat voordat het daadwerkelijk als woonlocatie wordt ingericht.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Op het bestaande erf worden twee woningen toegevoegd en in de toekomst zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

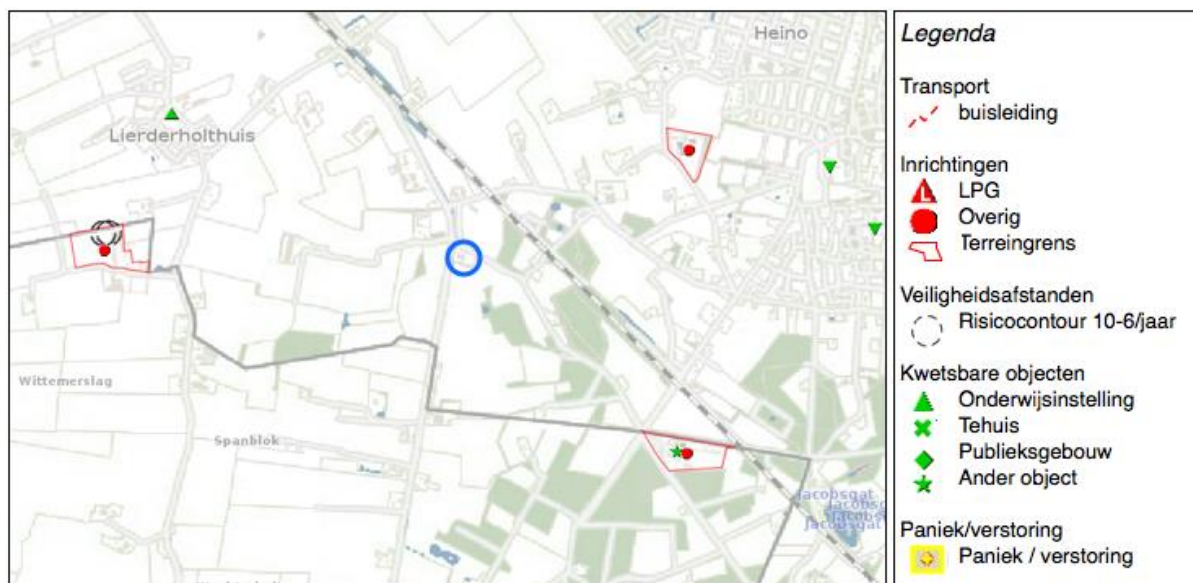
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

### 5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij de kern Heino, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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



### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige objecten, de compensatiewoningen toegevoegd.

In de omgeving bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, waarbij glastuinbouw of intensieve veehouderijen zijn toegestaan.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de zorgboerderij aan de Nieuwe Wetering 1.

Een zorgboerderij wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering. Gelet op de activiteiten van de zorgboerderij is de functie het meest vergelijkbaar met een "kinderboerderij". Voor een dergelijke functie geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur). Naast de zorgboerderij is er ten oosten van het plangebied een agrarisch bedrijf, gericht op de teelt van groenten, en wortel- en knolgewassen gevestigd. Dit bedrijf heeft op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een grootste richtafstand van 30 meter. Het bedrijf heeft echter planologische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij, daarmee zou het bedrijf een grootste richtafstand van 50 meter (zonder toetsing aan het aspect geur) verkrijgen.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van de voornoemde zorgboerderij en het plangebied bedraagt circa 140 meter. In dit geval wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden ook wanneer rekening wordt gehouden met de planologische mogelijkheden van een intensieve veehouderij (zonder toetsing aan het aspect geur).

Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de compensatiewoningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Opgemerkt wordt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen andere niet-agrarische milieubelastende functies aanwezig zijn.

## 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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 Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

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

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden twee nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de compensatiewoningen. Daarnaast wordt de bestaande (bedrijfs)woning gewijzigd naar een burgerwoning. Gelet op art 14, lid 2 uit de Wgv wordt voor de woningen in het plangebied een vaste afstand van 50 meter voor veehouderijen (zowel grondgebonden als intensief) aangehouden.

Het dichtstbijzijnde bedrijf dat aan te merken is als veehouderij is de zorgboerderij aan de Nieuwe Wetering 1. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak met de zorgboerderij en het plangebied bedraagt circa 140 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Ecogroen Advies heeft een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

## 5.7.1 Gebiedsbescherming

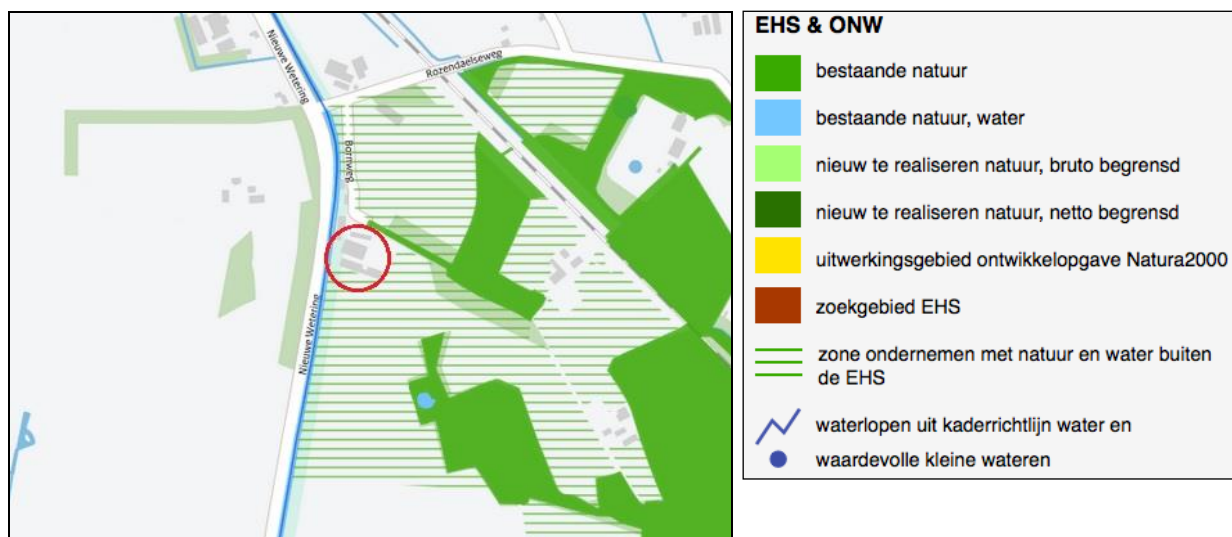
### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied zijn de uiterwaarden van de rivier de IJssel, deze liggen op een afstand van meer dan 5 kilometer van het plangebied. De planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een (intensieve) veehouderij wordt verwijderd en er worden twee extra woningen toegestaan. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied zich in de nabijheid van een EHS gebied bevindt en zich gedeeltelijk bevindt in het gebied dat aangemerkt is als "zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS". De geplande ontwikkeling voorziet in de sloop van landschapontsierende bedrijfsbebouwing en daarmee in een afname van bebouwd oppervlak in het gebied. Daarnaast zijn de inpassingmaatregelen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan gericht op versterking van het landschap en natuur. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van aantasting van kenmerken of waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is daardoor niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of

er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

#### 5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

##### Planten

Tijdens het natuuronderzoek zijn er geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. Deze worden op basis van de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

##### Broedvogels

Uit de quickscan is gebleken dat de bebouwing in het gebied geschikt is als nestplaats voor de huismus. In de te slopen bebouwing bevinden zich drie territoria van de huismus. Doordat deze bebouwing gesloopt wordt verdwijnen deze nestplaatsen. Hiervoor is een ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk. Daarnaast worden mitigerende maatregelen genomen in de vorm van alternatieve nestplaatsen voor de huismussen en het slopen buiten de broedtijd. De geschikte periode voor sloop is september t/m eind februari.

Naast de huismus zijn er in het plangebied een kerkuil en steenuil waargenomen. Deze soorten hebben echter geen vaste verblijfplaats in het plangebied, daardoor zijn vervolgstappen voor deze soorten niet nodig.

In het plangebied en directe omgeving zijn enkele broedvogels van bebouwing en tuinen waargenomen. Mogelijk verdwijnen door sloop van de bebouwing op het terrein enkele nestplaatsen van deze vogels. Door de werkzaamheden plaats te laten vinden buiten het broedseizoen is hiervoor geen ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk. De meest geschikte periode voor sloop van de bebouwing is van augustus t/m eind februari.

##### Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheid gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Tijdens onderzoek in het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Uit dit onderzoek bleek wel dat enkele vleermuizen gebruik maken van het gebied als foerageergebied. De verwachting is echter dat de geplande werkzaamheden geen schade aanbrengen aan het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Het gebied blijft immers geschikt als foerageergebied, ook na realisatie van de plannen. Daarnaast blijven de groenstructuren in het gebied aanwezig zodat vliegroutes intact blijven.

##### Zoogdieren; grondgebonden soorten

Er zijn in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren waargenomen. Er zijn daarnaast ook geen sporen van zwaar beschermde zoogdieren aangetroffen waardoor kan worden verwacht dat het gebied geen essentieel leefgebied voor deze soorten is. In het plangebied worden wel vaste verblijfplaatsen van laag beschermde soorten verwacht. Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten echter niet aan de orde, omdat voor deze soorten een vrijstelling geldt van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet.

##### Amfibieën en vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied kan aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën worden uitgesloten. In het plangebied is echter wel overwintering mogelijk van enkele laag beschermde amfibieën. Hiervoor is geen ontheffing noodzakelijk. Wel kunnen, mits de planning het toelaat, de werkzaamheden plaatsvinden in september en oktober. Werkzaamheden in deze maanden zijn het minst schadelijk voor de overwinterende amfibieën.

##### Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen in het gebied en worden door ontbreken van een geschikt biotoop ook niet verwacht

### 5.7.2.3 *Projectplan ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet*

Ecogroen Advies heeft gelet op de bevinden uit de Quicksan een Projectplan uitgewerkt voor de ontheffingsaanvraag voor huismussen in het kader van de Flora- en faunawet. Dit Projectplan is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Als gevolg van de sloop van bebouwing in het plangebied is het volgens de soortenstandaard Huismus noodzakelijk dat voor elke aan te tasten of te verwijderen nestplaats minimaal twee nieuwe nestplaatsen worden gecreëerd in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, neststenen, vogelvides of vergelijkbare voorzieningen. In dit geval worden minimaal zes alternatieve nestplaatsen gerealiseerd, in de vorm van nestkasten, die zowel tijdelijk als permanent worden gebruikt. De bestaande hooiberg, die behouden blijft, wordt gebruikt voor het ophangen van de nestkasten.

### 5.7.3 **Conclusie**

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Door de sloop van de bebouwing zullen drie nestplaatsen van de huismus verdwijnen, hiervoor is een ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk. In de nieuwe situatie zullen echter mitigerende maatregelen genomen worden om nestplaatsen weer mogelijk te maken in het gebied, zoals opgenomen in het Projectplan. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met bezette vogelnesten. Hierdoor is de geschikte periode voor sloop van de bebouwing tussen september en eind februari. Naast de huismus is er verder geen beschermde soort in het plangebied aangetroffen. Gelet op het Projectplan voor de ontheffingsaanvraag is de uitvoerbaarheid van dit plan niet in het geding.

## 5.8 **Archeologie & Cultuurhistorie**

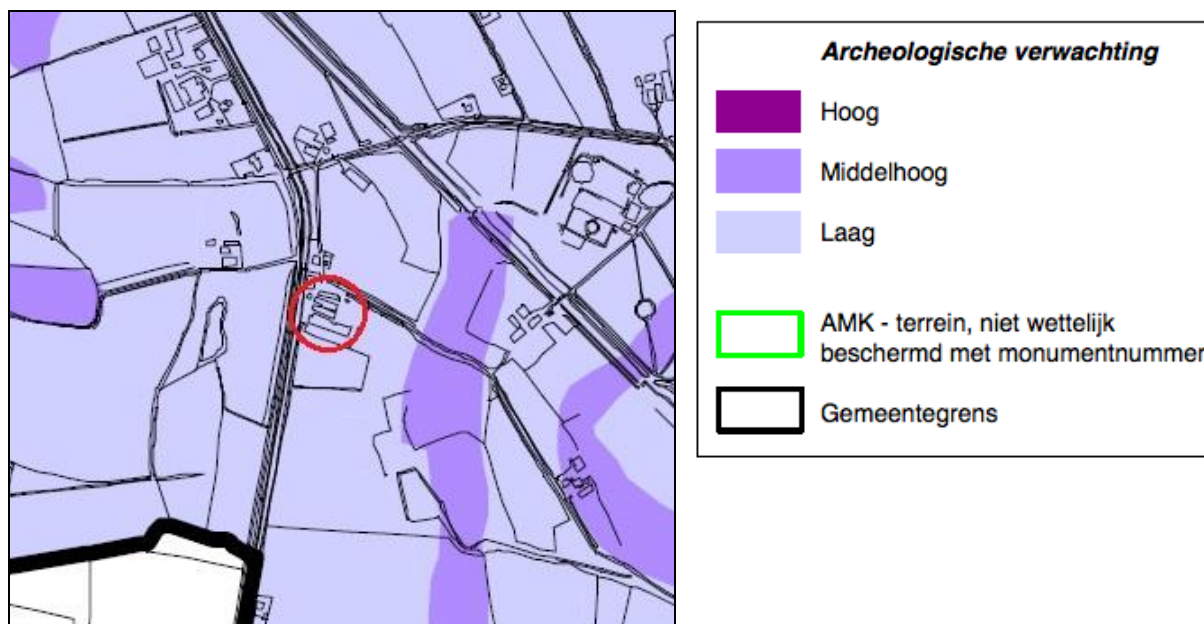
### 5.8.1 **Archeologie**

#### 5.8.1.1 *Algemeen*

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 *Situatie plangebied*

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Een uitsnede van de beleidsadvieskaart is in figuur 5.3 opgenomen.



Figuur 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied / groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht.

Tevens geldt een onderzoeksplicht wanneer het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen. Betreffend plangebied (rode contour) is gelegen in het landelijk gebied en is niet binnen 50 meter van een AMK terrein gelegen. De bodemingrepen die zijn gemoeid met dit plan blijven ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Niettemin geldt te allen tijde, dus ook na vergunningverlening, dat indien tijdens werkzaamheden archeologische resten worden gevonden, men wettelijk verplicht (meldingsplicht; ex artikel 53 Monumentenwet 1988) is hiervan melding te maken aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeentelijk archeoloog wordt in dit geval op de hoogte gebracht. Het verdient aanbeveling ook de regioarcheoloog hiervan per direct in kennis te stellen.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het vigerende bestemmingsplan is huidige agrarische bouwvlak wel aangeduid als 'karakteristiek', dit heeft betrekking op de woonboerderij. Daarnaast is het plangebied gelegen aan de rand van landgoed 't Rozendaal.

De karakteristieke woonboerderij blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd, ook het zicht op dit gebouw blijft intact. Het erf wordt daarnaast op een dusdanige manier ingericht dat de relatie van de bebouwing met het landschap intact blijft. Hierdoor heeft het voorliggende plan ook geen nadelig effect op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### **5.8.3 Conclusie**

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

#### 6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

##### 6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

##### 6.2.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

##### 6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.



Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

### 6.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

### 6.2.4 Waterschapsbeleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

### 6.2.5 Gemeentelijk beleid

#### 6.2.5.1 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij

het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

#### 6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water.
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

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

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

### 6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### 6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarvoor twee nieuwe woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd en verharding wordt aangelegd.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding (circa 3.700 m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlakte enkel bestaan uit de huidige woonboerderij, de huidige hooiberg, een bijgebouw, twee woningen, een gezamenlijk bijgebouw en bijbehorende bestrating. Het totaal verhard oppervlak zal aanzienlijk afnemen.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de watergangen op het perceel.

In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd dat wordt gezuiverd middels een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater).

### 6.4 Overstromingsrisico

In de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel wordt invulling gegeven aan de risicobenadering. Omdat het plangebied binnen de dijkkring 53, Salland ligt is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Voor de dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op eens per 1250 jaar. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied wordt gekarakteriseerd als een gebied met een kleine kans op overstroming. De risicokaart duidt het plangebied aan als “potentieel overstroombaar gebied”. Door het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil zijn aanvullende maatregelen voor dit plan niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De systematiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, rekening houdend met bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2<sup>e</sup> correctieve herziening”

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*  
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden het plan mag worden gewijzigd.

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

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om bestaande afwijking onder voorwaarden toegestaan, op ondergeschikte punten van de bouwregels af te wijken, de bouwgrenzen te overschrijden en regelt dat de herbouw van woningen uitsluitend op of binnen de bestaande fundering mag.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel wordt aangegeven wat in elk geval strijdig is.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*  
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – geen reconstructiezone'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten, zoals herbouw van woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken woningsplitsing van karakteristieke panden en de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen (incl. procedure voor een hogere grenswaarde vanuit de Wet geluidhinder) mogelijk.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden (Artikel 3)

De gronden die niet worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’, conform de aansluitende gebiedsbestemming van het geldende bestemmingsplan. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij, sierteelt, boomkwekerij en fruitteelt.

Tevens zijn de gronden bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1 meter. Gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan.

### Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de bestaande woningen en de compensatiewoningen zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Daaraan ondergeschikte zijn ook een bed & breakfast en evenementen toegestaan. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’. Tevens wordt opgemerkt dat de bestaande boerderij aangemerkt is als ‘karakteristiek’.

Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. Ter plaatse van de compensatiekavels is, gelet op de aanduiding, twee woningen toegestaan.

Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Per woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Ten aanzien van de gestelde goothoogte van 4,5 meter is in de Algemene bouwregels (artikel 6) bepaald dat wolfseinden en gevelinsneden niet meetellen voor het bepalen van de goothoogte.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevel en voor het overige tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd tot maximaal 3 meter, uitsluitend binnen het bouwvlak.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels). Deze borging is gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoningen.

## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.



## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

*Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.*

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**
  
- Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**
  
- Bijlage 3      BUS-melding en Plan van aanpak asbestsanering**
  
- Bijlage 4      Quickscan natuurwaardenonderzoek**
  
- Bijlage 5      Projectplan ontheffingsaanvraag huismus**
  
- Bijlage 6      Watertoetsresultaat - standaard waterparagraaf**