



Bestemmingsplan Buitengebied
Raalte, partiële herziening nr. 20,
omgeving Jonkmansweg 3-5

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP 20170006



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Plangebied	4
	1.3 De bij het plan behorende stukken	5
	1.4 Planologische-juridische regeling	5
	1.5 Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
	2.1 Huidige- en toekomstige situatie	6
3	BELEIDSKADER	10
	3.1 Rijksbeleid	10
	3.2 Provinciaal beleid	13
	3.3 Gemeentelijk beleid	21
	3.4 Afweging beleidskader	26
4	ONDERZOEK	27
	4.1 Inleiding	27
	4.2 Cultuurhistorie en monumenten	27
	4.3 Archeologie	28
	4.4 Geluid	29
	4.5 Geurhinder	30
	4.6 Bodemkwaliteit	30
	4.7 luchtkwaliteit	31
	4.8 Externe veiligheid	32
	4.9 Ecologie	32
	4.10 Duurzaamheid	32
	4.11 Leidingen en kabels	33
	4.12 Waterhuishouding Watertoets	33
	4.13 Mobiliteit Bereikbaarheid	34
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
	5.1 Algemeen	35
	5.2 Toelichting op de regels	35
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
	7.1 Overleg	38
	7.2 Ontwerpfase	38
	7.3 Vaststellingsfase	38

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: Verkennend bodemonderzoek Jonkmansweg 3-5
Hunneman Milieu-Advies Raalte, projectnummer 140507/dh/sh
- BIJLAGE 2: Nader asbestonderzoek met plan van aanpak
op de locatie Jonkmansweg 5 te Lettele;
Hunneman Milieu Advies Raalte, projectnummer 160929/dh/lvh
- BIJLAGE 3: Natuurwaardenonderzoek - Quicksan Jonkmansweg 5;
Mulder Milieu Management, datum juni 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Raalte is een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag betreft het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming voor twee vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen. Bijzonderheid is, dat de locatie geografisch is gelegen binnen zowel de gemeente Deventer als de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan ziet toe op uitsluitend het plandeel dat is gelegen binnen de gemeente Raalte. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied 'Buiengebied Raalte, correctieve herziening jonkmansweg

Voor de aanpassing op Raalter grondgebied is een Rood-voor-rood overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst maakt ook deel uit/ heeft een directe relatie met de ontwikkeling in het "Deventer" gebied in het zelfde plan.

1.2 Plangebied

Het perceel Jonkmansweg 3-5 ligt op de T-splitsing Jonkmansweg/Putmansweg en de Hollinksweg ten noorden van het dorp Lettele, kadastraal bekend gemeente diepenveen, sectie C, nummers 4059 (deels), 4060, 3773 en 4042 (deels) in Raalte.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5” bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20170006-ON01)
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.4 Planologische-juridische regeling

Het perceel Jonkmansweg 3-5 valt onder het planologisch regime van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte dat is vastgesteld op 8 juni 2012 en waarvan een correctieve herziening heeft plaatsgevonden op 30 mei 2013 en 19 februari 2015. Hierin heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Waarde Archeologie-2’, ‘Functieaanduiding intensieve veehouderij’ en ‘Verwevingsgebied’.

De ontwikkeling van Rood voor Roof woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende correctieve herziening buitengebied Raalte wordt de realisatie van een woonbestemming voor twee vrijstaande woningen inclusief bijbehorende bijgebouwen juridisch planologisch mogelijk gemaakt en overeenkomstig de gemeentelijke beleidsnota Rood voor Roof en overeenkomst.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens een beschrijving gegeven verschillende aspecten die randvoorwaarden stellen aan het plan. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden eventuele zienswijzen behandeld.

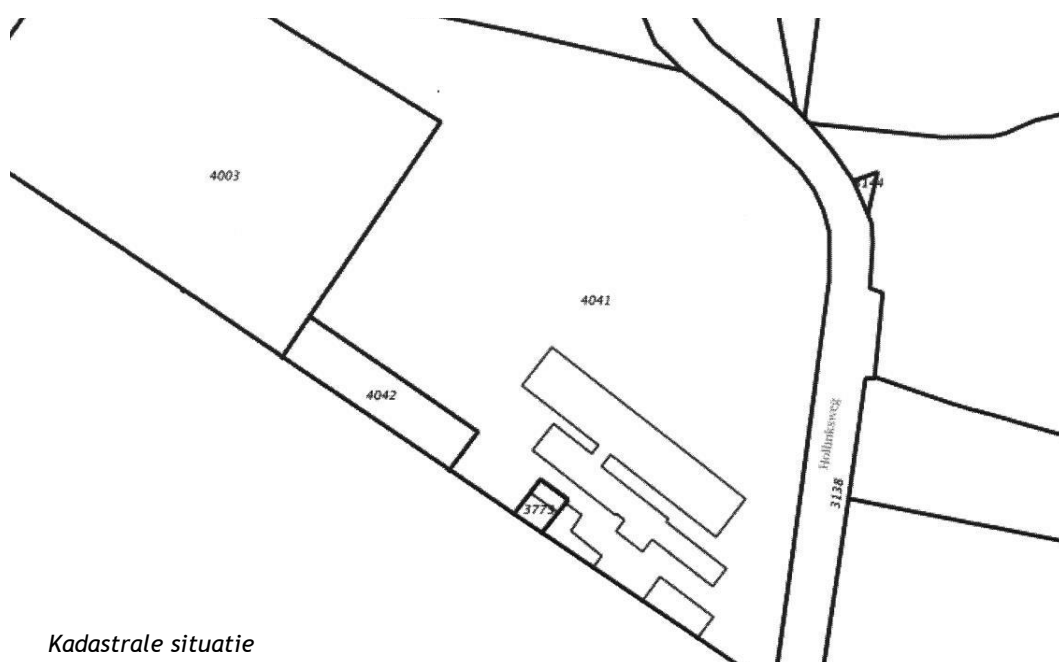
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige- en toekomstige situatie

Het plangebied wordt gevormd door het erf van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Jonkmansweg 5 te Lettele. Door het plangebied loopt de gemeentegrens Raalte-Deventer. Voor beide plandelen (gelegen op het grondgebied van zowel de gemeente Raalte als de gemeente Deventer) is een rood voor rood overeenkomst gesloten. Door de sloop van schuren en opstallen, kunnen er twee nieuwe woningen voor terug gebouwd worden.

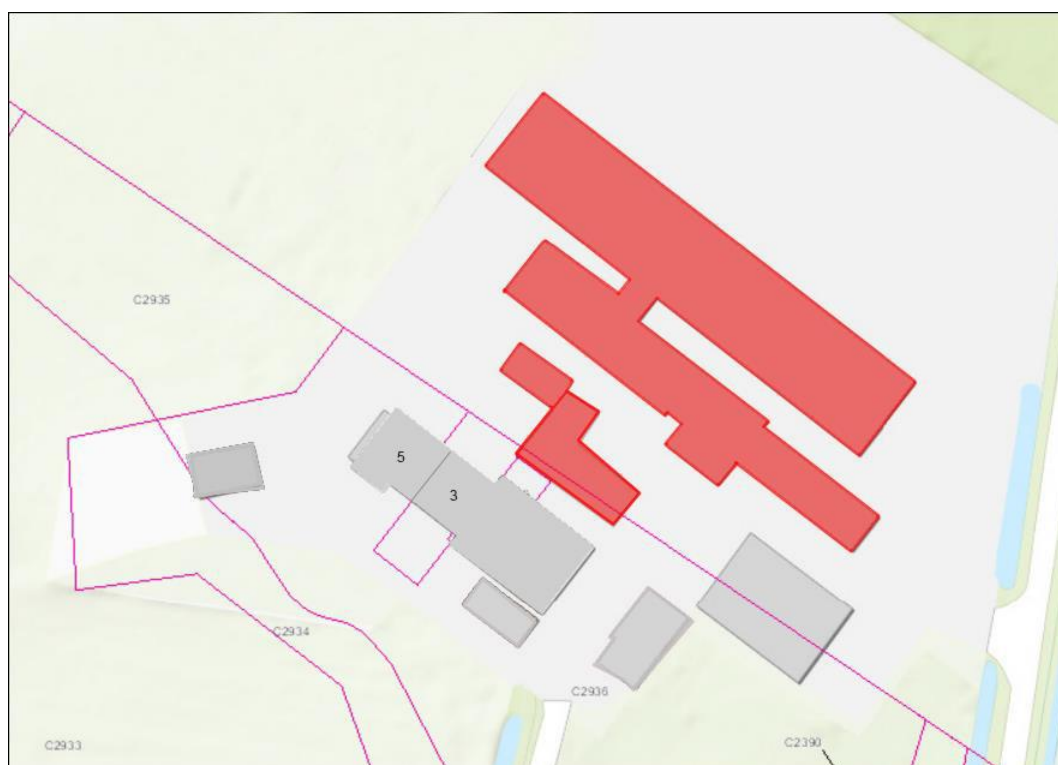


Obliek foto 2016



Kadastrale situatie

Het beoogde plan omvat de realisatie van een woonbestemming met twee vrijstaande woningen op de locatie van de huidige stallen. Daarnaast wordt er één bijgebouw gehandhaafd. Deze wordt opgedeeld in twee afzonderlijke schuren van elk 100 m² en dient als bijgebouw voor de nieuw te realiseren woningen op Raalter grondgebied. Deze schuur ligt midden op de gemeente grens. In rood is aangegeven welke bebouwing gesloopt gaat worden op het grondgebied van Raalte. De bebouwing wordt aangemerkt als landschapsontsierende bebouwing.



Nieuwe situatie (incl te slopen stallen)

Nieuwe woningen

Op Raalter grondgebied worden twee nieuwe woningen geplaatst. De woningen zijn gesitueerd aan het centrale erf en worden uitgevoerd als een schuurwoning (zie impressies beeldkwaliteit volgende pagina). De inhoud van de woning is maximaal 750 m³. De nokhoogte van de woningen bedragen 10 meter en zijn lager dan de boerderij. De nokhoogte van de boerderij is 7,5 m.

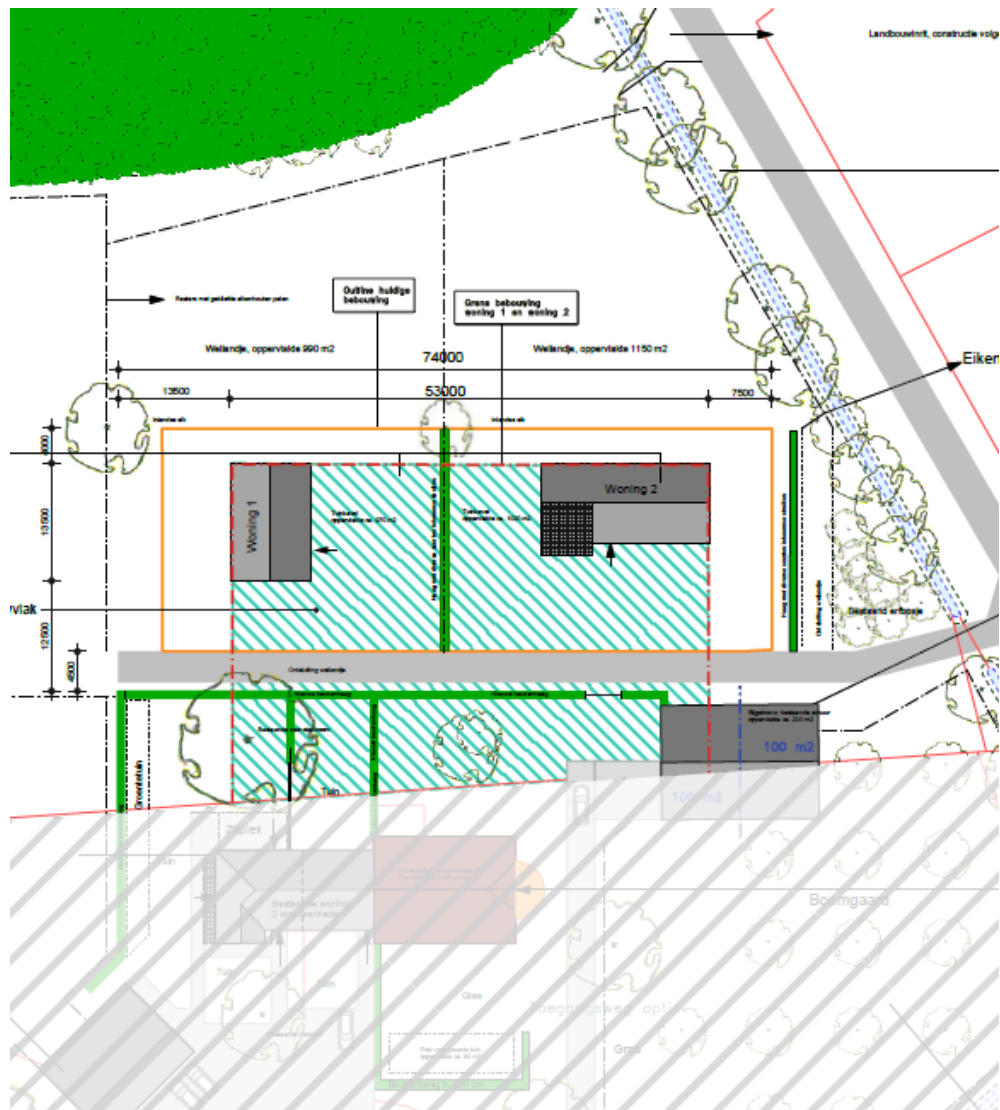
Per woning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In het voorliggende project is ervoor gekozen een bestaand bijgebouw (op de gemeentegrens Deventer-Raalte) te behouden en deze op te delen in twee bergingen.

Impressies beeldkwaliteit schuurwoningen



Landschappelijke inpassing

De woningen en bijgebouwen worden landschappelijk ingepast door hagen en solitaire inheemse bomen. Verder worden in de berm van de Hollinksweg (oostzijde) 13 inlandse eiken geplant. Dit ter versterking van de ecologische verbinding tussen twee bospercelen. Navolgend is een gedetailleerde inrichtingsschets van de nieuwe situatie opgenomen.



Inrichtingsschets nieuwe situatie

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degenen die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladere die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Het Rijk benoemt voorts 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied naar woningen. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk en bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) juridisch verankerd. In totaal gaat het om 13 nationale belangen, die echter geen van allen betrekking hebben op het planvoornemen.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur (EHS). Binnen het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- *bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*
- *stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van belang 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 woning.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld.

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

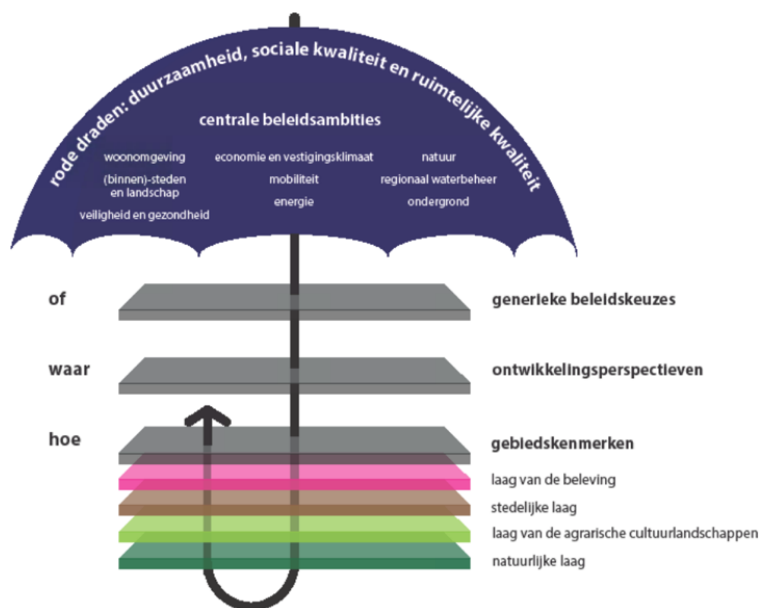
- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikelen 2.1.3 (Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van belang.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.3)

lid 1:

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

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

lid 2:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of 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 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval wordt aan de Jonkmansweg 3-5 de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt met uitzondering van het te behouden bijgebouw. Per saldo is sprake van een aanzienlijke afname van ruimtebeslag door sloop van agrarische bebouwing en het verwijderen van verhardingen.

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Op de locatie van de voormalige stallen worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Principe van ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5; leden 1,2,3 en 5)

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

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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.

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5. stelt - samengevat- dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5) en 2.1.6 (lid 1) van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- Het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood regeling en het slopen van bijna alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Jonkmansweg 3-5, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 2.1), door het bestaande en nieuwe erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. Navolgend wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
- wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap.

De locatie Jonkmansweg 3-5 behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'

Het voormalige agrarische erf wordt herbestemd tot een woonfunctie, dit is passend binnen het perspectief 'mixlandschap', waar ruimte is voor een verscheidenheid aan functies. De realisatie van de twee compensatiewoningen past tevens binnen het ontwikkelingsperspectief.

De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de uitvoering van landschapsmaatregelen. Door de realisatie van de twee woningen en de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt de vitaliteit en de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied vergroot. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

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

1. De Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De locatie Jonkmansweg 3-5 is op de gebiedskenmerkenkaart 'de Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen". Dit gebiedstype beslaat 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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

Op de locatie Jonkmansweg 3-5 zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Daarnaast wordt middels het erfinrichtingsplan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Hiermee sluiten de woonpercelen goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

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

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie Jonkmansweg 3-5 is op de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met de gebiedstypen "Oude hoevenlandschap". Dit gebiedstype betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. 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 aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Ook voor de cultuur-agrarische laag geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de compensatiekavels wordt het kleinschalig landschap van houtwallen, singels en bossen behouden. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De Stedelijke laag:

De locatie Jonkmansweg 3-5 heeft op basis van de "stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Een verdere toetsing aan deze laag wordt derhalve achterwege gelaten.

4. De laag van de beleving:

De locatie Jonkmansweg 3-5 heeft op basis van de "laag van de beleving" geen bijzondere eigenschappen. Een verdere toetsing aan deze laag wordt derhalve achterwege gelaten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Raalte 2025+ en woonvisie 2016 - 2020

De Structuurvisie Raalte 2025+, vastgesteld op 27 september 2012, stelt voor de onderwerpen identiteit, leven, wonen, werken en zorgen duidelijke ambities.

Het plan is gelegen in het buitengebied. Met name voor het buitengebied zijn recent belangrijke plannen vastgesteld. De hoofdlijnen van dit beleid zijn overgenomen in de structuurvisie.

In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op dat beleid. Dit beleid komt aan de orde onder de paragrafen 'Bestemmingsplan Buitengebied (2010)' en 'Landschapsontwikkelingsplan (2008)'.

In de structuurvisie is opgenomen, dat in 2020 de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief aansluit op het uitstekende woonklimaat. Landschap en beeldkwaliteit zijn bepalend, maar daarbinnen krijgen bewoners zoveel mogelijk de ruimte om hun eigen woonwensen te realiseren. Op sommige plekken binnen de gemeente worden hogere eisen gesteld aan beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd.

In de woonvisie 2016-2020 is opgenomen dat de instrumenten rood voor rood van belang zijn ter bevordering van de leefbaarheid van het buitengebied. In de woningbouwprogrammering wordt hier (in aantallen) dan ook rekening mee gehouden.

Door het plan wordt binnen de gemeente Raalte de voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Jonkmansweg 3-5 gesloopt en worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd in een bijzonder aantrekkelijk hoogwaardig woon- en leefklimaat.

Door deze ontwikkeling wordt enerzijds landschapsontsierende agrarische bebouwing in het buitengebied opgeruimd en anderzijds wordt de locatie landschappelijk ingepast. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het geldende buitengebied-beleid van de gemeente Raalte.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'

Op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied inclusief 1^e en 2^e correctieve herziening van de gemeente Raalte is de locatie bestemd als 'Agrarisch' met de nadere aanduiding intensieve veehouderij. Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing stuurt Raalte op kwaliteit en niet direct op functie. Dit biedt o.a. mogelijkheden voor startende bedrijven, maar ook voor het voorliggende initiatief.

Het geldende bestemmingsplan kent de mogelijkheid om ten behoeve van de Rood voor Rood regeling (artikel 3.7.6) de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch mogelijk te maken onder de voorwaarde dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is of beëindigd wordt;
het onderhavige plan voorziet in de beëindiging van het agrarisch gebruik ter plaatse.
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
het onderhavige plan leidt niet tot een belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'vestigingsgebied';
het onderhavige plan leidt niet tot een belemmering in relatie tot nieuwvestigingsmogelijkheden in een vestigingsgebied.
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 150 m² bedraagt;
het onderhavige plan voorziet in een veelvoud aan sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing.
- e. het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste 1;
het aantal compensatiewoningen binnen de gemeente Raalte bedraagt 2. Dit aantal is gebaseerd op de grote omvang van de te slopen bebouwing. Omdat het initiatief voorziet in de realisatie van 2 woningen in plaats van 1, kan uitsluitend op dit onderdeel geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt een partiële herziening doorlopen voor deze gewenste ontwikkeling.
- f. de compensatiewoning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
de compensatiewoningen worden gerealiseerd op meer dan 50 meter uit de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding
- g. het bepaalde onder f is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
zie beantwoording onder f
- h. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, 100 m² aan bijgebouwen en karakteristieke bebouwing, dient te worden gesloopt;
op de locatie wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt met uitzondering van één te behouden bijgebouw. Dit bijgebouw dient als gezamenlijk bijgebouw bij beide woningen en heeft een oppervlakte van maximaal 200 m².

- i. in afwijking op het bepaalde onder h geldt dat 250 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven indien:
1. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten;
 2. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
 3. er ten minste 1 ha grond in beheer is;
 4. de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn;
- zie beantwoording onder h.*
- j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;
Beide compensatiewoningen worden binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd.
- k. de nieuw te realiseren compensatiewoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
de twee nieuwe compensatiewoningen worden voorzien van één zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen (zie verbeelding)
- l. in afwijking van het bepaalde onder j geldt dat indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder j en k vanwege milieuhygiënische of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
zie beantwoording onder j en k. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.
- m. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
de huidige bedrijfswoning is gelegen binnen de gemeente Deventer. Deze zal worden voorzien van de bestemming Wonen. De procedure hiervoor zal gelijktijdig (in onderlinge afstemming tussen de gemeente Deventer en Raalte) worden gestart.
- n. de overige gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak;
de overige gronden worden bestemd als Agrarisch.
- o. het bepaalde onder h, i, l en m is van toepassing op alle bouwvlakken waar bebouwing wordt gesloopt;
hieraan wordt in het onderhavige plan voldaan.
- p. de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt ten hoogste 750 m³;
in de regels van het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, dat de inhoud van de compensatiewoningen niet meer dan 750 m³ mag bedragen.

- q. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²;
in de regels van het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, dat de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen niet meer dan 100 m² mag bedragen. Echter eind 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Hierin is opgenomen dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied is verruimd van 100 m² naar 150 m² per woning. Het onderhavige initiatief voldoet aan deze nieuwe norm zoals opgenomen in de beleidsnota 'Erven in beweging'.
- r. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
het plan is getoetst aan de Wet geluidhinder en voldoet aan de gestelde normen.
- s. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
de ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar (zie hoofdstuk 4)
- t. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning mogen niet onevenredig worden belemmerd;
de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig belemmerd.
- u. compensatie ter plaatse is niet toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
in afstemming met de gemeente Raalte is compensatie ter plaatse mogelijk. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van landschaps- en natuurwaarden. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt herstel plaats, o.a. door twee bospercelen met elkaar te verbinden door aanplant van inheemse bomen in de berm.
- v. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan. Tevens dient hierin aangetoond te worden dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.
voor de onderhavige ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld waarin is aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijk kwaliteit van het gebied. Tevens is de beeldkwaliteit en daarmee passendheid van de compensatiewoningen in het landschap inzichtelijk gemaakt.

Kortom, het geldende bestemmingsplan voorziet al in de mogelijkheid om een compensatiewoning onder voorwaarden mogelijk te maken. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. Echter, omdat sprake is van de realisatie van meerdere compensatiewoningen kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

Algemeen

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

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

Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'zandlandschap' waarbij het is aangemerkt als 'dekzandruggen'. Algemene gebiedskenmerken binnen dit landschap zijn, dat de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden voor een belangrijk deel zijn 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 Bathmen, 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.

Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de toevoeging van diverse beplanting rond het erf. Tevens worden langs de Hollinksweg meerdere inheemse eiken aangeplant ter versterking van de dragende structuren. Voor nadere informatie over de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Geconcludeerd wordt dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

Erven in beweging

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor is de verandering in het buitengebied van Raalte. In de periode 2012-2030 komt naar verwachting ca 300.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m²;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100 naar 150 m²;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

Het voorliggend initiatief past binnen deze regeling.

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen initiatief niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding en versterking van het landelijk gebied van Raalte en Deventer.

Wel is sprake van een zeer geringe strijdigheid van het initiatief met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de twee compensatiewoningen juridisch-planologisch geregeld.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Cultuurhistorie en monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Deze beoordeling is volledigheidshalve benoemd in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke boerderij op het grondgebied van de gemeente Deventer. Voor het onderhavige plangebied in de gemeente Raalte is sprake van ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen waarbij sloop bijdraagt aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Op het erf Jonkmansweg 3-5 zijn geen monumenten aanwezig.

Cultuurhistorische waarden

In september 2009 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Jonkmansweg 3-5 is daarbij als 'karakteristiek' aangemerkt. In de beoordeling wordt het perceel gewaardeerd op de onderdelen: 'relatie met landschap', 'erfstructuur', 'erfinrichting', 'streekeigenheid' en 'herkenbaarheid'. Eindoordeel is '1', het gelijk staat aan de beoordeling 'karakteristiek'.

De aanduiding 'karakteristiek' biedt de mogelijkheid de bestaande woningen te behouden en het deel te splitsen in één afzonderlijke woningen.

Beoordeling plan

Door het splitsen van de boerderij in drie wooneenheden blijven de karakteristieke eigenschappen behouden:

- De boerderij is nu al in gebruik als twee woningen. Door het deel te verbouwen komt er een derde woning in het karakteristieke gebouw.
- De cultuurhistorische waarden van de boerderij blijven in stand.
- Er wordt een bijgebouw gebouwd bij de woningen op de locatie van een oud bijgebouw. 1 bijgebouw blijft zoals bestaand. De bijgebouwen worden gebruikt voor stalling van gereedschap en machines voor het beheer en onderhoud van de weilanden behoren bij de boerderij. Tevens is de schuur nodig voor het stallen van hobbyvee.

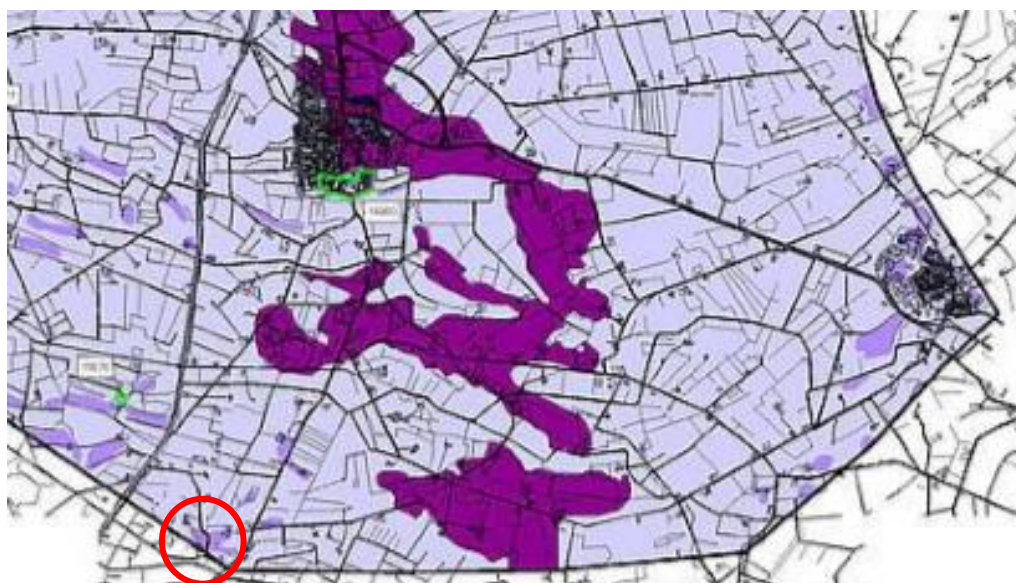
Conclusie

Het nu voorliggende plan een extra woning in de deel van het karakterestieke pand te bouwen en zo op het erf drie zelfstandige wooneenheden mogelijk te maken draagt bij aan het behouden van de bestaande karakteristiek. Het voorliggende plan voldoet op deze punten dan ook aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Op het Raalterdeel worden twee woningen gerealiseerd waarmee het erf compleet gemaakt wordt.

4.3 Archeologie

Inleiding

De gemeente beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Aan deze kaart zijn ook beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is onderdeel van de archeologienota “Ondergronds bovengronds beleven” en is vertaald in het geldende bestemmingsplan buitengebied uit 2012.



Beleidskaart

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones: 1. hoge archeologische verwachting; 2. middelhoge archeologische verwachting; 3. lage archeologische verwachting. Uit het kaartbeeld blijkt dat het grootste deel van het buitengebied de archeologische verwachtingswaarden laag zijn.

Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Raalte. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd.

Het archeologiebeleid is in april 2010 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied Jonkmansweg 3-5 gelden de beleidswaarden 2 met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 500 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld.

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplangebied gelden de zones lage en middelhoge archeologische verwachting. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zal rekening gehouden moeten worden met de eisen die gelden bij de verschillende archeologische waarden.

4.4 Geluid

De locatie ligt in de geluidzone van de Jonkmansweg en de Hollinksweg. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh).

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie enkele agrarische bedrijven gelegen. Vanuit de Wet milieubeheer is een woonbestemming geluidgevoelig. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze agrarische bedrijven.

Wegen

Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van de wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

Bedrijven in de omgeving

Nabij gelegen (agrarische) Bedrijven liggen op een afstand van meer dan 75 meter van de toekomstige woonbestemming. Gezien deze afstand in relatie de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (richtafstand max. 50 m voor geluid) zullen de nieuwe woonbestemmingen niet beperkend zijn voor agrarische bedrijven in de gemeente Raalte en Deventer.

Bouwaanvraag

De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woonbestemming bedraagt minder dan 53 dB(A). Bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, kan worden voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor het plan.

4.5 Geurhinder

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van VAB/RvR regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 m van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woningen vormen vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

4.6 Bodemkwaliteit

Aanleiding is de geplande functiewijziging van de locatie Jonkmansweg 5 te Lettele. Het advies heeft alleen betrekking op het deel van de locatie gelegen in de gemeente Raalte.

Resultaten bodemonderzoeken

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte, mei 2016, kenmerk kenmerk 140507/dh/sh;
- Nader asbestonderzoek Jonkmansweg 5 te Raalte, Hunneman Milieu-Advies Raalte, april 2017, kenmerk 160929/dh/lvh.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek van het erf zijn in de boven-, ondergrond en grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen boven de achtergrondwaarde/ streefwaarde/ detectiegrens.

Ter plaatse van de toegangsweg (vanaf de Hollinksweg) naar de schuren is van 0,2 tot en met 0,4 m-mv een puinlaag aanwezig. In deze puinlaag is visueel en analytisch asbest aangetroffen. Het asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde. De omvang van de verontreiniging met asbest is vastgesteld. Op basis van het besluit asbestwegen mag men niet in het bezit zijn van een asbesthoudende weg/erf. De eigenaar is verplicht de weg te melden bij het bevoegd gezag te weten IL&T (inspectie leefomgeving en transport). De weg waarin het asbest is aangetoond wordt gebruikt als toegangsweg voor de woningen. Voordat de woningen in gebruik kunnen worden genomen, moet worden voldaan aan het Besluit sanering asbestwegen. Dat betekent, dat het asbest in de toegangsweg wordt verwijderd, danwel wordt afgedekt.

Aanvullend op bovenstaande adviseert de gemeente om de bovenlaag (10 cm) ter plaatse van de voor asbest verdachte druppelzone eveneens te saneren (verwijderen/afdekken).

Conclusie

Ruimtelijke procedure

De resultaten van het bodemonderzoek op het deel gelegen binnen de gemeente Raalte vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling (functiewijziging) van de locatie.

Bouwaanvraag

Het uitgevoerde bodemonderzoek is, gelet op de situering en oppervlakte van de onderzoekslocatie, geschikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouw voor de geplande wijziging naar wonen. (ligging in gemeente Raalte).

Inrichtingsplan

In het kader van de rood voor rood regeling is een inrichtingsplan opgenomen. Het is nodig om:

- De tijdens het onderzoek aangetroffen gestapelde asbestplaten op een verantwoorde manier te verwijderen;
- De aanwezige asbestweg op een voor IL&T verantwoorde manier te saneren.

Daarnaast is het advies om de zogenaamde druppelzone ter plaatse van de meest zuidelijk gesitueerde schuur te verwijderen of af te dekken (valt binnen het grondgebied van de gemeente Deventer).

4.7 luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woningen geen overschrijdingen zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Raalte het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.8 Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

4.9 Ecologie

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in het Overijsselse Natuur Netwerk (= voormalige EHS). De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden (Boetelerveld, Sallandse Heuvelrug) liggen op meer dan zeven kilometer afstand. De voorgenomen activiteit om agrarische schuren te slopen en een woning neer te zetten heeft geen invloed op de doelstellingen van zowel het Overijssels Natuur Netwerk als genoemde Natura 2000 gebieden.

Soortbescherming

Door Mulders Milieu Management (jun 2016) is geconstateerd dat er met de geplande sloop van de gebouwen geen nestplaatsen voor huismussen verloren gaan. De broedplaatsen voor huismussen zijn te vinden in het woonhuis.

Dit woonhuis blijft bestaan. De mogelijkheden voor huismussen om te broeden zijn daarmee gegarandeerd. In en nabij het plangebied blijft het woonhuis beschikbaar als broedgelegenheid voor huismussen. De andere gebouwen bieden nu en in de toekomst geen broedgelegenheden voor huismussen. Ze worden gesloopt. Voor het overige zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig. De sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Resumerend kan gesteld worden dat er geen onoverkomelijke ecologische belemmeringen aanwezig zijn om dit project uit te voeren.

4.10 Duurzaamheid

In mei 2013 is de Visie Raalte Duurzaam 2050 vastgesteld door de raad. De gemeentelijke ambitie is dat Raalte zich richt op grootschalige biomassaprojecten en zone-energie.

De visie Raalte Duurzaam 2050 is een plan van aanpak gericht op de nieuwe rol van de gemeente: faciliterend, accelererend en bemiddelend. In voornamelijk eigen projecten zal ze zelf een initiërende en regisserende rol innemen. Met de beperkte capaciteit en middelen wordt onder andere ingezet op het leggen van verbindingen, het delen van kennis en inbedden van duurzaamheid in beleid. Daarnaast wordt zoveel mogelijk de beschikbare middelen als cofinanciering ingezet van projecten. Ook worden projecten in de interne organisatie opgezet die duurzaamheid steviger in de bedrijfsvoering en beleid verankeren.

Het thema duurzaamheid heeft raakvlakken met verschillende programma's binnen de gemeente. Het programma Raalte Duurzaam 2050 richt zich met name op ondersteuning van (kleinere) initiatieven vanuit de samenleving, het verbinden van initiatieven en het delen van kennis door communicatie en voorlichting. Daar waar initiatieven door een bijdrage van de gemeente een flink subsidiebedrag kunnen verwerven (o.a. Leader projecten) ondersteund gemeente ook financieel. Vanuit het programma Raalte Duurzaam 2050 worden de verschillende onderdelen gecoördineerd en op elkaar afgestemd.

In het nieuwe programma onderscheiden we vier grote lijnen waar we op in zetten:

- Het faciliteren van projecten vanuit de samenleving;
- het ontwikkelen en uitvoeren van projecten op/bij/in gemeentelijke infrastructuur en openbare ruimte;
- het organiseren van communicatie rondom bewustwording en kennisverspreiding over Raalte Duurzaam 2050 zowel intern als extern en
- het inbedden van duurzaamheid in de verschillende beleidsvelden van de gemeente (Woonvisie, Integrale Visie Openbare Ruimte, Bewust verlichten, etc.).

4.11 Leidingen en kabels

Er zijn geen bijzonderheden. De kabels en leidingen liggen onder de openbare weg. Voor het perceel zelf kan een KLIC melding gedaan worden bij het kadaster.

4.12 Waterhuishouding Watertoets

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

4.13 Mobiliteit Bereikbaarheid

Het buitengebied van Raalte is grotendeels ingericht als 60-km gebied. De bestaande en de nieuwe woningen worden middels de bestaande erfdoegangsweg op de Jonkmansweg ontsloten. De Jonkmansweg komt uit op de kruising Spanjaardsdijk en Bathmenseweg. De Spanjaardsdijk komt uit op de N348 en de Bathmenseweg komt uit op de N344.

Door de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet toe. Dit leidt niet tot problemen op het omliggende wegennet.

Parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij nieuw- en verbouw de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Voor woningen gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden gerealiseerd op eigen erf.

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Het juridische gedeelte van het “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5” bestaat uit de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan buitengebied Raalte inclusief 1^e en 2^e herziening. Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

5.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregel

De procedureregel schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een (anterieure) overeenkomst.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd een juridisch-planologisch kader neer te zetten om op het grondgebied van de gemeente Raalte twee woningen mogelijk te maken. De realisatie van wonen is een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk. Omdat de plankosten anderzijds zijn verzekerd, namelijk middels een rood-voor-rood-overeenkomst + aanvullende overeenkomst contractovername en planschade tussen initiatiefnemer en de gemeente, wordt er afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1 Wettelijk (voor)overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5' verzonden aan de gebruikelijke partners. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

7.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder vanaf donderdag 14 juni 2018 tot en met woensdag 25 juli 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen dit plan.

7.3 Vaststellingsfase

De raad van de gemeente Raalte heeft op 27 september 2018 het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20170006-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde plan ligt ter inzage van donderdag 18 oktober tot en met woensdag 28 november.