

## Inhoud

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.1.1	Planologische opzet .....	4
1.1.2	Differentiatie .....	4
1.1.3	Aantallen versus flexibiliteit .....	5
1.2	Doel .....	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3.1	Ligging in de omgeving .....	5
1.3.2	Begrenzing plangebied.....	5
1.4	Bij het plan behorende stukken .....	6
1.5	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.6	Leeswijzer.....	8
2	Bestaande situatie .....	9
2.1	Algemeen .....	9
2.2	Ruimtelijke structuur.....	9
2.2.1	Bebouwingsstructuren en –typologieën .....	9
2.2.2	Wegenstructuur .....	9
2.2.3	Groen en water.....	9
2.3	Functionele structuur .....	10
2.3.1	Wonen .....	10
2.3.2	Voorzieningen.....	10
2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen .....	10
2.3.4	Bedrijven.....	10
2.3.5	Recreatie en toerisme. ....	10
2.4	Technische infrastructuur .....	10
3	Beleidskader.....	11
3.1	Gemeentelijk beleid.....	11
3.1.1	Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020 .....	11
3.1.2	Groenbeleidsplan 2004 .....	12
3.1.3	Nota Grondbeleid .....	13
4	Planbeschrijving .....	14
4.1	Wonen .....	14
4.1.1	Fasering.....	14
4.1.2	Bouwrijp maken .....	14
4.2	Verkeer .....	15
4.2.1	Extra ontsluiting .....	15
4.3	Groen.....	16
4.4	Water .....	16

4.5	Plancorrecties.....	16
4.5.1	Parkeren.....	16
4.5.2	Verkeer-Verblijfsgebied Lierderbroek.....	16
4.5.3	Verkeer-Verblijfsgebied Lierderholhuisweg.....	16
5	Onderzoek/verantwoording.....	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Archeologische waarden.....	17
5.2.1	Wettelijk kader.....	17
5.2.2	Onderzoek.....	18
5.2.3	Conclusie.....	18
5.3	Bodem.....	18
5.3.1	Voorgaande onderzoeken.....	18
5.3.2	Aanvullend onderzoek.....	18
5.3.3	Conclusie.....	18
5.4	Flora en fauna.....	18
5.4.1	Wettelijk kader.....	18
5.4.2	Onderzoek.....	19
5.4.3	Conclusie.....	19
5.5	Vormvrije M.e.r.- beoordeling.....	19
5.5.1	Conclusie.....	19
6	Planregels.....	20
6.1	Algemeen.....	20
6.2	Nadere toelichting op de regels.....	20
6.2.1	Agrarisch.....	20
6.2.2	Wonen – algemeen.....	20
6.2.3	Wonen – bestemmingen.....	21
6.2.4	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag.....	21
6.2.5	Anti-dubbeltelregel.....	21
6.2.6	Algemene bouwregels.....	21
6.2.7	Algemene gebruiksregels.....	21
6.2.8	Algemene afwijkingsregels.....	22
6.2.9	Overige regels.....	22
6.2.10	Overgangs- en slotregels.....	22
7	Uitvoerbaarheid.....	23
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
7.1.1	Planschade.....	23
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	23
7.2.2	Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden.....	23
7.2.3	Zienswijzen.....	23
Bijlagen	.....	24

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna.....	25
Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	26

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

#### 1.1.1 Planologische opzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de uitbreiding in Lierderholthuis bestaat uit 4 woonvlekken, waarvan er nu 2 gerealiseerd zijn. Deze waren in het bestemmingsplan Lierderholthuis 2006 uitgewerkt op basis van onderstaand verkavelingsplan.



Figuur 1: Oorspronkelijk verkavelingsplan (zwarte streeplijn is Fase 1; rode streeplijn is oorspronkelijke Fase 2)  
(Bron: gemeente Raalte)

In 2016 is in de algehele herziening van het bestemmingsplan de bebouwing gewijzigd, waardoor de 'haakse hoek' in het woongebouw is komen te vervallen en het woongebouw (woningen naast of deels boven elkaar) is vervangen door de mogelijkheid voor een rij aaneengesloten woningen en/of blokken van 2-1-kap.

#### 1.1.2 Differentiatie

De kavels van Fase 1, het planologisch uitgewerkte deel (zwart-gestreept omlind gebied), zijn allemaal uitgegeven en nu kan Fase 2 (rood-gestreept omlind gebied) uitgegeven gaan worden.

Fase 2 kan uitgewerkt worden met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het college, maar die bevoegdheid laat alleen vrijstaande en 2-1-kapwoningen met een lage goot toe (Wonen-1; zie [paragraaf 1.5](#)). Gezien de marktontwikkelingen is deze voorgeschreven differentiatie echter niet meer van deze tijd en moet die herzien worden om ook rijwoningen mogelijk te maken, met name voor starters en om flexibel in te kunnen spelen op de behoefte aan kavelgrootte.

### 1.1.3 Aantallen versus flexibiliteit

Voor Lierderholthuis is in de afspraken over de woningcontingentering vastgelegd dat er binnen een periode van 10 jaar niet meer dan 10 woningen mogen worden gerealiseerd. Binnen Fase 2 zijn echter meer woningen mogelijk (14/15). De hiervoor aangegeven behoefte aan flexibiliteit betekent dat de grens van Fase 2 niet “hard” op 10 woningen vastgelegd kan worden en daarom moet naar een andere oplossing gezocht worden.

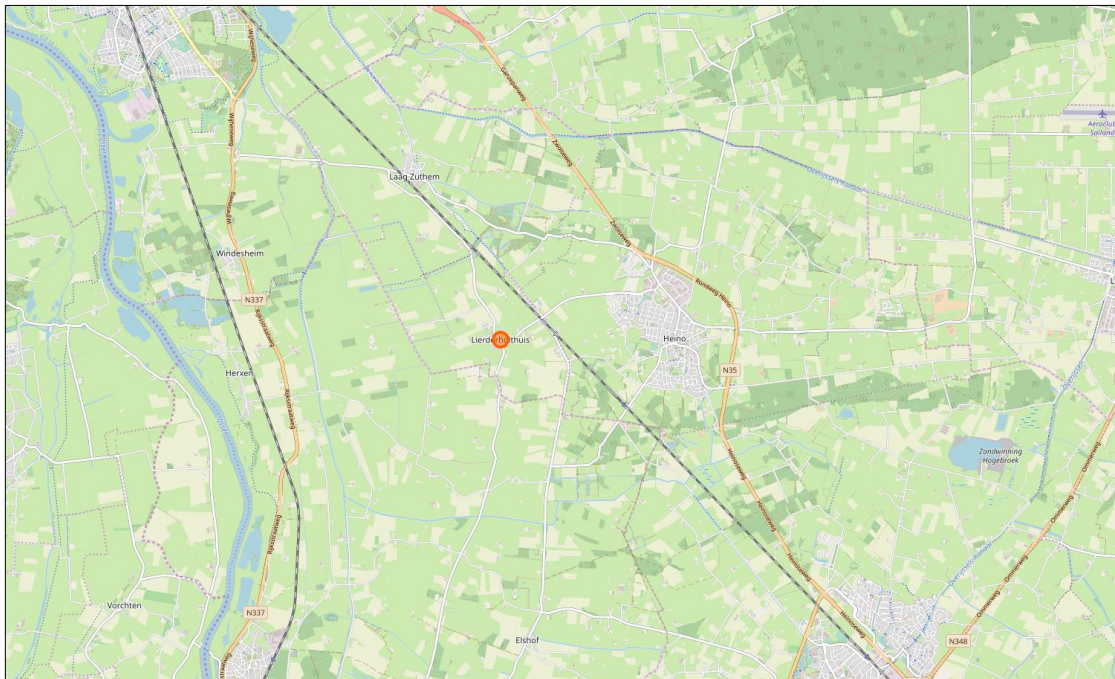
## 1.2 Doel

In Fase 2 moet één blok van (minstens) 3-1-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden, maar moeten ook woningen met een hogere goot mogelijk worden. Beiden zijn niet mogelijk binnen de wijzigingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3.1 Ligging in de omgeving

De kern Lierderholthuis ligt in het noordwesten van de gemeente Raalte, tegen de gemeentegrens met Olst-Wijhe. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Lierderholthuis.

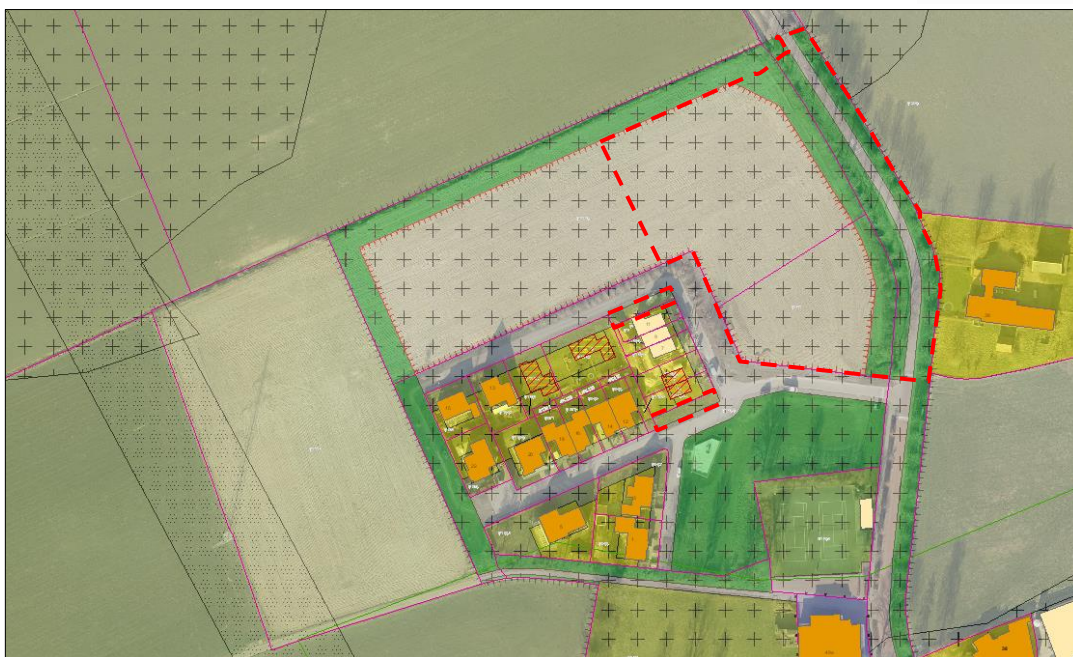


*Figuur 2: Ligging in de omgeving  
(Bron: [www.openstreetmap.nl](http://www.openstreetmap.nl))*

### 1.3.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een deel van een tot nu toe agrarisch in gebruik zijnd perceel dat het gerealiseerde deel van het uitbreidingsplan omsluit. Het plangebied is globaal weergegeven op onderstaande *figuur 3* met het roodomlijnde gebied en bestaat uit het uit te werken woongebied en een smalle strook langs Molenerven. Deze strook heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied maar is in het inrichtingsplan voorzien als tuin bij de toekomstige woningen.





Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie met vigerend bestemmingsplan en indicatie plangebied (rode streeplijn)  
(Bron: gemeente Raalte)

#### 1.4 Bij het plan behorende stukken

[Bijlage 1: Quickscan flora en fauna](#)

[Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)

#### 1.5 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Lierderholthuis, vastgesteld op 29-09-2016 en bekend onder ID-nr. [NL.IMRO.0177.BP20130013-0002](#).

De geldende bestemmingen zijn:

##### **Artikel 3 Agrarisch**

###### *3.1 Bestemmingsomschrijving*

*De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. agrarische doeleinden;
- b. een dierenweide;

*met de daarbijbehorende:*

- c. erven en terreinen;

*met daaraan ondergeschikt:*

- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen, straten, paden en in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. recreatief medegebruik;
- j. evenementen.

###### *3.4 Wijzigingsbevoegdheid*

*Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Tuin' en/of 'Verkeer- en verblijfsgebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:*

- a. er mogen ten hoogste 30 woningen worden gebouwd in de categorie vrijstaand en/of twee-aaneen;

- b. *hierbij is het bepaalde in artikelen 13 Wonen - 1, 10 Tuin en 11 Verkeer - Verblijfsgebied van overeenkomstige toepassing;*
- c. *de wijziging kan alleen plaatsvinden, nadat is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem, waardoor de nieuwe woonbebouwing niet uitvoerbaar zou zijn;*
- d. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
  - 1. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
  - 2. *een goede woonsituatie;*
  - 3. *de milieusituatie;*
  - 4. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
  - 5. *de sociale veiligheid;*
  - 6. *de verkeersveiligheid.*

#### *Artikel 15 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag*

##### *15.1 Bestemmingsomschrijving*

*De voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.*

##### *15.2 Bouwregels*

*Op de voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag ' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.*

##### *15.2.1 Uitzondering*

*Het bepaalde in 15.2 is niet van toepassing op:*

- a. *bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld;*
- b. *activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;*
- c. *bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.*



*Figuur 3: Geldend bestemmingsplan Lierderholthuis (zie figuur 2 voor huidige verkaveling en verkopen)  
(Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

## 1.6 Leeswijzer.

[Hoofdstuk 2](#) bevat de beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur aan de orde.

[Hoofdstuk 3](#) gaat over het van toepassing zijnde beleidskader waaraan het plan getoetst moet worden.

[Hoofdstuk 4](#) beschrijft wat het plan omvat ten aanzien van de aanpassingen van de onderwerpen wonen, verkeer, water en groen.

[Hoofdstuk 5](#) bevat een verantwoording en samenvatting van de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van natuur en milieu. In de [Bijlagen](#) zijn de onderzoeken zelf te vinden.

[Hoofdstuk 6](#) gaat over juridische basis van het bestemmingsplan en de veranderingen in de regels en op de verbeelding.

[Hoofdstuk 7](#) beschrijft de economische en maatschappelijke verantwoording van het plan.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

De algemene ruimtelijke en functionele structuur van Lierderholthuis is weergegeven in de [Toelichting](#) van het geldende bestemmingsplan Lierderholthuis. Daar wordt kortheidshalve naar verwezen.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Fase 1 is nog in ontwikkeling, maar de laatste kavel is in aanbouw. Daarmee wordt Fase 1 afgerond.

Fase 1 kent alle typen woningen die het bestemmingsplan toelaat, zijnde 1 blok van 3-1-kap, 3 blokken van 2-1-kap en 6 vrijstaande woningen.

De oneven genummerde woningen aan de Molenbroek zijn vrijstaand met een lage goot (Wonen-1) met zowel een zadeldak als een schilddak. De even genummerde woningen hebben een hoge goot (Wonen-2) met een gevarieerde kapvorm. Alleen de laatste woning aan de buitenzijde van het plan heeft een lage goot (Wonen-1) en een zadeldak. Dit geldt voor de laatste woning aan de Molenerven, maar die heeft een schilddak. De andere woning aan die straat heeft een hoge goot (Wonen-2) met zadeldak.

De 3-1-kapwoningen aan de Lierderbroek kennen aan de achterzijde een lage goot en aan de voorzijde een halfhoge goot (Wonen-2) en een zadeldak. Ze hebben door de vanuit de gevel doorlopende dakkapel toch ook een hoog karakter.

#### 2.2.2 Wegenstructuur

##### Wegen

Fase 1 (en het overige toekomstige woongebied) is ontsloten aan de Lierderbroek, die verder links aftakt naar de Molenbroek en rechts verder gaat en dan (voorlopig) weer overgaat in de Molenerven. Uit veiligheidsoverwegingen is dit geen optimale situatie.

Molenbroek is inmiddels woonrijp opgeleverd, wat betekent dat de definitieve inrichting klaar is. De andere straten zijn bouwrijp opgeleverd, wat betekent dat er een tijdelijke bestrating is aangelegd totdat alle woningen klaar zijn en er geen zwaar bouwverkeer meer overheen hoeft. Voor Molenerven betekent dit dat in 2019 de straat woonrijp opgeleverd kan gaan worden.

##### Parkeren

Molenbroek en Molenerven kennen aan het begin van de straat een strook met gestoken parkeren. Verderop is langsparkeren aan één zijde aangelegd respectievelijk voorzien. Bij de 2-1-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt op het erf geparkeerd.

##### Fiets-/wandelpaden

In de omgeving zijn geen fiets- en wandelpaden. Alleen aan de buitenkant van het plan ligt een wandelpad tussen Molenbroek en Molenerven.

#### 2.2.3 Groen en water

Groen is hoofdzakelijk bij de ingang van de wijk en er omheen gesitueerd. Het bestaande groen in de vorm van een bomenrij met onderbeplanting is gelegen langs de Lierderholthuisweg en zal binnen het plan uiteindelijk verbreed worden met o.a. een wadi. Aan de noord- en westzijde van het plan is wel groen voorzien maar aan de noordzijde nog niet aangelegd en aan de westzijde alleen ter plaatse van het gerealiseerde plangebied.

Binnen het uitbreidingsplan wordt meer groen aangelegd langs de Lierderbroek.

Water komt in en om het plangebied niet voor. Aan de ingang van de wijk aan de Lierderbroek ligt wel een wadi die bij tijd en wijle water zal voeren.

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Wonen

Wonen is de hoofdfunctie in het plangebied; een beroep aan huis is mogelijk. Andere functies zijn niet voorzien.

### 2.3.2 Voorzieningen

Het plangebied kent alleen een speelplek en een wadi, beiden aan de oostzijde van het plangebied. Aangrenzend aan het plangebied ligt een tenniscomplex met 2 banen en een schuurtje om te schuilen. De banen zijn van de wijk afgeschermd door een groensingel. Verdere voorzieningen behoudens nieuwe wadi's zijn niet voorzien.

### 2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Vlakbij het plangebied, aan de andere kant van de tennisbanen, ligt het Dorpshuis. Dit voorziet in de maatschappelijke behoefte van het gehele dorp.

### 2.3.4 Bedrijven

Er zijn en komen geen bedrijven in het plangebied.

### 2.3.5 Recreatie en toerisme.

Recreatie is alleen aanwezig in de vorm van een speeltuin voor de kinderen.

## 2.4 Technische infrastructuur

Er is in of in de omgeving van het plangebied geen technische infrastructuur aanwezig die van invloed is op de ontwikkeling.

### 3 Beleidskader

Aangezien het om een herschikking van woningtypes gaat zonder toevoeging van woningen wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het gemeentelijk beleid. Ander beleid is hier niet relevant en is in het bestemmingsplan Lierderholthuis beschreven.

#### 3.1 Gemeentelijk beleid

De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op het plan.

##### 3.1.1 Woonvisie Gemeente Raalte 2016 t/m 2020

*'Kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen'*

De onderstaande citaten uit de Woonvisie zijn voor de verkaveling van het plangebied van belang en uiteraard is dit nieuwe beleid nog niet meegewogen in het ontwerp van de eerste fase van de uitbreiding (die reeds gerealiseerd is).

#### **1.4. Woningmarkt: match vraag en aanbod**

*In de afgelopen jaren hadden we te maken met een stagnerende woningmarkt. Met name de stagnatie in de doorstroming zorgde ervoor dat de gemeente en ook de ontwikkelaars de afgelopen jaren bouwgronden hebben afgeboekt of woningbouwplannen anders (later) hebben gefaseerd. Gelukkig zien we inmiddels tekenen van herstel op de woningmarkt en trekt de verkoop van woningen weer aan. De woningmarkt is echter niet hetzelfde als voor de economische crisis. In de praktijk zien we dat projecten kleiner (en daarmee minder risicovol worden) en tegelijk meer consumentgericht. Projecten die écht op de marktvrage aansluiten, vinden afzet.*

#### **Huidig woningbouwprogramma**

*De komende tien jaar is er ruimte voor het toevoegen van 880 woningen in de periode 2016 tot 2026. Dit is vastgelegd in de regionale woonafspraken. Voor de periode 2016 tot en met 2020 gaat het om circa 540 woningen. De afnemende groei maakt het noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen bij de (toekomstige) vraag. Van belang is om zorgvuldig gebruik te maken van de ruimte die er is om nog woningen toe te voegen. Het huidige woningbouwprogramma bevat 873 woningen in de periode 2016 tot 2026 (99% van totale behoefte). Dit zorgt ervoor dat er geen ruimte is voor nieuwe plannen zonder het huidige woningbouwprogramma aan te passen (denk aan herprogrammeren of het schrappen van plannen). Dit geldt ook voor nieuwe (kansrijke) woningbouwinitiatieven die zich in de komende jaren voordoen. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en ruimte te geven aan nieuwe kansrijke initiatieven.*

#### **Huidige match vraag en aanbod woningen**

*Uit de woningmarktanalyse (zie kader) blijkt dat de gemeente Raalte op dit moment een evenwichtige woningmarkt kent. In een aantal segmenten is de vraag in de praktijk groter dan het aanbod. Dit geldt vooral voor woningen in het goedkope segment en de huursector. Uit de gesprekken in de kernen bleek vooral een vraag naar goedkopere en kleinere woningen zowel in de huur- als koopsector. Dit is waarschijnlijk verklaarbaar door het redelijk "eenzijdige" woningaanbod van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.*

#### **Toekomstige match vraag en aanbod woningen**

*Woningbouwprogrammering is geen exacte wetenschap. Nieuwe ontwikkelingen, behoeftewijzigingen en nieuwe demografische prognoses kunnen aanleiding zijn voor het bijstellen van het programma. Daarnaast is de economie erg bepalend voor de woningbouwbehoefte en op voorhand moeilijk te voorspellen. Het algemene beeld is dat tot 2020 de belangrijkste opgave ligt in het toevoegen van vooral grondgebonden koopwoningen (met name goedkoop en middelduur) en voor een iets kleiner deel huurwoningen.*

*In de huursector gaat het vooral om de kwalitatieve transformatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad als gevolg van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens. Zo is er bijvoorbeeld meer behoefte aan kleinere huurwoningen en minder aan de nu overwegend aanwezige eengezinshuurwoningen.*

*De ontwikkeling van de vraag naar sociale huur in de periode tot 2020 sluit naar verwachting aan bij de huidige omvang van de sociale huurwoningvoorraad (3.659 sociale huurwoningen).*

*Na 2020 verschuift het accent duidelijk naar de grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan huurwoningen neemt op langere termijn af als gevolg van het overlijden van de oudere huurders en een kleinere nieuwe aanwas.*

### 3.1.2 Groenbeleidsplan 2004

#### 'Kernen in het groen'

De onderstaande (gedeelte) citaten uit dit Groenbeleidsplan zijn voor de inrichting van het plangebied van belang en uiteraard is dit beleid al meegewogen ontwerp van de eerste fase van de uitbreiding (die reeds gerealiseerd is).

#### **Intrinsieke waarde**

*Groen in de directe woonomgeving laat de wisseling van de seizoenen goed zien. Het feit dat een plant leeft en op zichzelf staat heeft een bijzondere waarde. Het eerbiedigen van deze waarde geeft blijk van respect voor de levende natuur en van de menselijke betrokkenheid bij groen.*

*De intrinsieke (wezenlijke, innerlijke) waarden worden over het algemeen als belangrijk ervaren voor het welzijn.*

*De zorg van de gemeentelijke overheid is om, door middel van een groene leefomgeving, een bijdrage te leveren aan het welzijn van haar bevolking.*

#### **Ruimtelijk en visuele waarden**

*Openbaar groen, op welk schaalniveau dan ook, maakt het mogelijk om een evenwichtige ruimtelijke indeling te realiseren tussen bebouwde (gebouwen en verhardingen) en onbebouwde (groen, water) gebieden.*

*Door de onderlinge samenhang van groen ontstaat een structuur en hiërarchie in de bebouwde omgeving. Tevens biedt het openbaar groen een oriëntatiepunt. Dit is van belang voor grote groepen gebruikers.*

*De visuele waarden zijn van een andere orde. Het breken van harde stenige lijnen, het waarnemen van de verschillende groei en bladvormen van bomen zijn hiervan een voorbeeld. De samenhang tussen het openbare groen en de overige elementen van de openbare ruimte bepalen of een bepaald gebied ruimtelijk en visueel aantrekkelijk is.*

#### **Gebruikswaarde**

*De gebruikswaarde van het groen komt op verschillende wijzen tot uitdrukking. Het groen kan gebruikt worden als aankleding van gebouw of een straat. Ook de groene inpassing van een wijk of bedrijventerrein wordt als aankleding groen aangemerkt. ....*

*Recreatie is een andere belangrijke gebruikswaarde van het openbare groen. Met name de grootschalige groengebieden lenen zich bij uitstek voor recreatie (speel- en trapveldjes). Het is van belang dat er een goede afstemming van het groen op de omgeving is, passend bij de functie van die locatie.*

#### **De ligging van het groen**

*De ligging van het groen bepaalt in belangrijke mate of de genoemde waarden, al dan niet in samenhang met elkaar of overige onderdelen van de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd. ....*

*De ligging van het groen bepaalt dus in belangrijke mate de functie en gebruiksmogelijkheden.*

#### **De schaalgrootte van het groen**

*Met de schaalgrootte van het groen wordt de omvang van een groenelement bedoeld. De grootte van de groenstrook in relatie tot de overige elementen in de openbare ruimte bepaalt mede de waarde van het groen, waarden die moeilijk in normen vast zijn te leggen. Grootschalige groenvoorzieningen worden bijvoorbeeld gewaardeerd omdat daarin meerdere functies verenigd kunnen worden.*

*De schaalgrootte is ook van groot belang bij de inrichting en het onderhoud van groen.*



**Waardering bomenstructuur:**

*De bomenstructuur bestaat uit de bomenhoofd- en substructuur en de puntelementen. Bomen die hiervan deel uitmaken zijn van groot belang voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De bomenstructuur kan worden beschouwd als de drager van de (groene) hoofdstructuur.*

*Het handhaven en versterken van de bomenstructuur is uitgangspunt van het gemeentelijke beleid. In relatie tot de overige onderdelen van de openbare ruimte hebben boomstructuren een vooraanstaande plaats.*

3.1.3 **Nota Grondbeleid**

Van deze nota is hoofdstuk 5 relevant:

**5. Grondexploitatie**

*Voor elk ruimtelijk plan waarbij sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie, wordt een grondexploitatieberekening opgesteld.*

*De grondexploitatieberekening biedt onder meer inzicht in (gefaseerd in de tijd) kosten, opbrengsten en resultaat, in kansen en risico's en de rol van externe partijen en is daarmee het instrument op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen wordt beoordeeld.*

*Na vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad, geldt deze als (financieel) kader voor de uitvoering.*

*Vervolgens wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. Ontwikkelingen zoals prijs en renteontwikkelingen, Fasering in de uitgifte en mogelijk gewijzigde programmatische inzichten etc. worden hierin verwerkt. Deze herziene exploitatieberekeningen worden in een projectenrapportage (gelijktijdig met de voorjaarsnota) aan de raad voorgelegd, waarbij ook de onderlinge samenhang en de totale consequenties in beeld worden gebracht.*

Voorliggend plan is het gevolg van de jaarlijkse actualisering, mede op basis van de [Woonvisie](#).

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Wonen

#### 4.1.1 Fasering

##### Fase 1

In Fase 1 zijn nu 18 woningen gerealiseerd, terwijl er 21 waren voorzien (zie *figuur 1* en 2).

Voorzien waren:		Gerealiseerd zijn:	
vrijstaand	: 9	vrijstaand	: 9
2-1-kap	: 6	2-1-kapper	: 6
rijenwoningen	: 6	3-1-kap	: 3

Dit betekent dat er in het te wijzigen plangebied 3 woningen meer kunnen worden gerealiseerd dan voorzien zonder het maximum te overschrijden.

##### Fase 2

In de oorspronkelijke verkaveling van het gebied met Fase 2 waren 10 vrijstaande woningen en 2 blokken van 2-1-kap voorzien. De wijzigingsbevoegdheid voorziet ook in de bouw mogelijkheden daarvoor.

Er is echter in het plangebied behoefte aan nog een blok van 3-1-kapwoningen en dus aan een flexibeler bestemmingsplan. De grotere variatie leidt niet tot meer woningen (50 in het gehele plan), maar waarschijnlijk tot minder, omdat er al 3 woningen minder zijn gerealiseerd dan voorzien.

In de nieuwe verkaveling zijn 7 vrijstaande woningen, 2 blokken van 2-1-kap en 1 blok van 3-1-kap voorzien. Het aantal woningen blijft daarmee gelijk. Op onderstaande *figuur 4* is het nieuwe verkavelingsplan weergegeven.

Afhankelijk van de behoefte kan het zijn dat bv. het blok van 2-1-kap aan de Lierderbroek veranderd in een vrijstaande woning en/of het blok van 3-1-kap en het blok van 2-1-kap ernaast vervangen worden door een blok van 4-1-kap en een vrijstaande woning. Dit levert een extra goedkope tussenwoning op voor starters.

Om voorgaande redenen is het niet mogelijk een concrete plangrens op te nemen waarbinnen de woningen voor de komende 10 jaar (10 stuks) mogelijk worden gemaakt. Om dit op te lossen wordt de gehele Fase 2 planologisch geregeld, met als voorwaarde dat niet meer dan 10 woningen mogen worden gerealiseerd binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

#### 4.1.2 Bouwrijp maken

De locatie waar de 10 woningen kunnen worden gerealiseerd wordt feitelijk bepaald door het uitgiftebeleid. De kavels worden aaneengesloten van zuid naar noord uitgegeven. Begonnen wordt in de gele vlek op *figuur 4*. Daarmee wordt voorkomen dat woningen jaren lang solitair in het plangebied komen te staan.



Figuur 4: Verkeersplan Fase 2 met aangepast inrichtingsplan (extra aanpassing in de bovenhoek)  
(Bron: Gemeente Raalte)

## 4.2 Verkeer

De verkeerstructuur wordt niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Er wordt wel een extra ontsluiting gerealiseerd, die in de navolgende subparagraaf verantwoord wordt. De meest voor de hand liggende locatie is een aansluiting in de noordoosthoek van het plangebied naar de Lierderholthuisweg. Hierdoor kan het bouwverkeer gescheiden worden van het woonverkeer en is de oplossing tweeledig.

### 4.2.1 Extra ontsluiting

Het is niet wenselijk dat de hele wijk op één poot ontsloten is en wel om twee redenen.

1. In geval van calamiteiten. Als er nu wat gebeurt op de hoek Lierderholthuisweg-Lierderbroek is de gehele wijk afgesloten. In het kader van de bereikbaarheid bij calamiteiten wordt het noodzakelijk geacht dat er een extra toegang komt.

2. Vanwege het conflict tussen de bouwactiviteiten en het wonen. Bewoners van de wijk moeten straks langs de bouwlocaties en het bouwverkeer om de wijk te verlaten. Met name voor de kinderen is dat een ongewenste situatie en dat is ook het signaal dat uit de wijk komt. Als er bouwverkeer op de Lierderbroek staat is de wijk nagenoeg afgesloten.

#### 4.3 Groen

Het groen in het plan is voornamelijk voorzien aan de buitenzijde en aan de invalsweg (Lierderbroek) van het plan. In tegenstelling tot de eerdere plannen is er langs de Lierderbroek meer groen voorzien, zodat het groen ook meer onderdeel wordt in de wijk in plaats van alleen er omheen.

#### 4.4 Water

Ontworpen open water komt in het plan niet voor; dat is er alleen als de wadi's vol staan.

#### 4.5 Plancorrecties

In het geldende bestemmingsplan moeten enkele correcties doorgevoerd worden naar aanleiding van de ontworpen inrichting en de daadwerkelijke situatie.

##### 4.5.1 Parkeren

Het gestoken parkeren aan de Molenbroek en Molenerven is gerealiseerd in de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming is weliswaar parkeren toegestaan, maar alleen voor het bijhorende hoofdgebouw. De parkeerplaatsen zijn voor openbaar gebruik en daarmee wordt niet voldaan aan de bestemmingsomschrijving. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' moet toegekend worden.

##### 4.5.2 Verkeer-Verblijfsgebied Lierderbroek

De bestemming voor de Lierderbroek is aan het begin smaller dan het profiel van de openbare weg zoals die in het laatste inrichtingsplan is opgenomen. Dit betreft met name wegbegeleidend openbaar groen. Na de bocht is het precies andersom, daar is het profiel smaller van de bestemming. Daardoor komt een strook van de voortuin van de toekomstige woningen in deze bestemming te liggen.

##### 4.5.3 Verkeer-Verblijfsgebied Lierderholhuisweg

De Lierderholhuisweg tussen de Lierderbroek en de nieuwe aansluiting is smaller bestemd dan de werkelijke weg. Hierdoor is een eventuele verbreding niet mogelijk. Daarom wordt de weg bestemd tot aan de insteek van de bermsloot.



## 5 Onderzoek/verantwoording

### 5.1 Algemeen

Veel aspecten zijn beschreven in het geldende bestemmingsplan Lierderholthuis, in Hoofdstuk 4 Onderzoek van de [Toelichting](#).

Alleen de onderzoeken die gebaseerd zijn op achterhaalde wet- en regelgeving of waarvan de 'houdbaarheidsdatum' is verlopen worden hier beschreven.

### 5.2 Archeologische waarden

#### 5.2.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet oude wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Deze wetswijziging heeft echter geen directe gevolgen voor de planlocatie.

Op gemeentelijk niveau is de Beleidsnota archeologie vastgesteld met een archeologische verwachtingskaart. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte (zie *Figuur 6*) is te zien dat de uitbreiding is aan te merken als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



*Figuur 6: Archeologische beleidsadvieskaart*

Bij de archeologische verwachtingskaart hanteert de gemeente conform de 'Beleidsnota archeologie' de volgende uitgangspunten voor terrein:

- Lage verwachting: bij ingrepen groter dan 5 ha en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde laag' opgenomen. Door deze dubbelbestemming worden (eventuele) archeologische waarden beschermd.

### 5.2.2 Onderzoek

Omdat onderhavig bestemmingsplan een kleinere oppervlakte betreft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet.

### 5.2.3 Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat archeologie geen belemmerende factor vormt voor dit bestemmingsplan.

## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Voorgaande onderzoeken

In het bestemmingsplan 'Lierderholthuis 2006' staat het volgende t.a.v. bodemonderzoeken vermeld:

*"De uitbreiding van de woonwijk aan de noordzijde is als apart onderdeel meegenomen bij de beoordeling van de onderzoeksgegevens. De locaties waar de bestemming wijzigt naar woondoeleinden zijn op tekening aangegeven met de nummers:*

1. uitbreiding Lierderholthuis-noord inclusief de bestemming uit te werken woondoeleinden.

*Dit betreft een terrein dat momenteel in gebruik is als akkerland. Om te bepalen of de locatie geschikt is voor woningbouw is een bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig de NEN-5740 in maart 2003 door Oranjewoud. Uit het onderzoek blijkt dat er in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte stoffen in een concentratie boven de streefwaarde is aangetoond. In het grondwater is in één peilbuis cadmium zeer licht verhoogd waargenomen."*

### 5.3.2 Aanvullend onderzoek

Voor Fase 2 is een nieuw onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk, omdat er geen sprake is geweest van bodembedreigend gebruik. Nieuwe vervuilingen zijn niet bekend en ook niet te verwachten bij normaal agrarisch gebruik. Pas bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek noodzakelijk.

### 5.3.3 Conclusie

De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor deze herziening.

## 5.4 Flora en fauna

### 5.4.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermden planten diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voortoets. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze

zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

#### 5.4.2 Onderzoek

Voor het geldende bestemmingsplan is op basis van de toenmalige wetgeving op 28-09-2004 het gebied onderzocht. De bedoeling van het verkennende terreinonderzoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en ecotopen, sporen van dieren, aanwezigheid van beschermde planten en de ecologische samenhang met de omgeving.

Flora en faunaonderzoeken hebben een 'houdbaarheid' van 5 jaar, die periode is al bijna 3x verlopen. De gewijzigde wetgeving is een tweede reden voor hernieuwd onderzoek.

In 2019 is het hernieuwde flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in [Bijlage 2: Quicksan flora en fauna.](#)

#### 5.4.3 Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn.

### 5.5 Vormvrije M.e.r.- beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden en op basis daarvan moet bij alle activiteiten van de D-lijst onder de drempelwaarde, ongeacht de omvang, de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet toegepast worden. Voor elke aanvraag moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten.
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.

Als de gemeente (het bevoegd gezag) ook de initiatiefnemer is, is het bovenstaande niet van toepassing maar moet de verantwoording in haar besluit opgenomen worden.

Ondanks dat hier sprake is van een herverkaveling van een al planologisch indirect geregelde ontwikkeling, zal deze beoordeling moeten worden uitgevoerd. Bijlage III van de Europese richtlijn is daarbij een leidraad.

De beoordeling is opgenomen in [Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling.](#)

#### 5.5.1 Conclusie

De conclusie is dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.

## 6 Planregels

### 6.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels - voor zover nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn ingedeeld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. Deze door heel Nederland te hanteren standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

### 6.2 Nadere toelichting op de regels

#### 6.2.1 Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water en recreatief medegebruik toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### 6.2.2 Wonen – algemeen

**Woningtype-aanduidingen** op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld. In dit bestemmingsplan komen de eerste drie categorieën voor en wordt in overeenstemming met de nu geldende systematiek één of meerdere typeaanduidingen opgenomen.

**Beroepen en/of bedrijven** aan huis zijn gewoon toegestaan. Het gaat om beroepen/bedrijfjes die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. Grotere bedrijvigheid past niet zomaar, hiervoor is een afzonderlijke regeling vereist. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.



**Goothoogte, bouwhoogte en dakhelling** van woningen en bijbehorende bouwwerken zijn weergegeven in de regels. Daarbij is van belang, dat voor een bijbehorend bouwwerk hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte mag 75 m<sup>2</sup> bedragen bij een bebouwingspercentage van de te bebouwen gronden van 50%.

Voor **mantelzorg** is een aparte inwoningsregeling opgenomen. Zo kan het bevoegd gezag ten behoeve van mantelzorg een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning). Overigens mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van inwoning

### 6.2.3 Wonen – bestemmingen

De gemeente Raalte kent drie verschillende bestemmingen voor Wonen waarbij het onderscheid wordt gemaakt met een cijfer 1, 2 of 3. De bestemmingen zijn vooral ingegeven door de daarbij horende verschillende goot- en bouwhoogten.

- Wonen – 1 is voor 'lage' woningen (goothoogte 0,00 - 4,00 m)
- Wonen – 2 is voor 'hoge' woningen (3,50 – 6,50 m)
- Wonen – 3 is voor alle afwijkende goothoogten.

In de praktijk is gebleken dat enerzijds de goothoogten de eng begrensd zijn, met name de 3,50 m in Wonen – 2 leidt voor kopers/bouwers tot hogere kosten doordat de goot dan slechts 50 cm boven de verdiepingsvloer komt te liggen als men geen 2 volledige etages wenst te bouwen. Daardoor moeten er hoge kosten worden gemaakt vanwege de noodzakelijke bouwkundige constructie. Daarom is besloten ook een lager goothoogte mogelijk te maken, maar niet bij recht omdat een lagere goot niet overal stedenbouwkundig wenselijk is. Er is voor gekozen een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een lagere goot bij Wonen – 2 en bij alle bestemmingen Wonen een aanvulling op de regels waarin is bepaald dat de regels voor goot- en bouwhoogte gelden tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

### 6.2.4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Het gaat hierbij concreet om gebieden met een lage en hoge verwachtingswaarde en om ingrepen van meer dan 5 ha respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Verder worden de gronden ook beschermd middels een omgevingsvergunningensysteem. Het hele uitbreidingsplan is minder dan 5 ha, dus een onderzoek was en is niet nodig.

### 6.2.5 Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een bebouwd oppervlak was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

### 6.2.6 Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

### 6.2.7 Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent overigens niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

#### 6.2.8 Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend voor een aantal nader omschreven afwijkingen van het bestemmingsplan. Indien de verbeelding niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen. Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

#### 6.2.9 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Ook zijn hier de parkeerregels opgenomen. Deze zijn identiek aan het kort geleden vastgestelde parapluplan voor parkeren.

#### 6.2.10 Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van Lierderholthuis is een grondexploitatie door de raad vastgesteld. De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben geen directe negatieve gevolgen voor de economische haalbaarheid. Door de herverkaveling is er wel kans op indirecte negatieve gevolgen voor de economische haalbaarheid.

#### 7.1.1 Planschade

Door het toevoegen van een blok van 3-1-kapwoningen tegenover de woningen Lierderbroek 7 t/m 11 komen deze in een negatievere situatie te staan. Tegenover deze woningen was immers 1 vrijstaande woning voorzien in het oorspronkelijke verkavelingsplan en hooguit zou er een blok van 2-1-kap kunnen komen te staan. Deze kavels zijn al verkocht/gerealiseerd voordat deze herverkaveling aan de orde kwam. De kopers van de drie kavels in Fase 1 konden van deze ontwikkelingen in Fase 2 niet op de hoogte zijn en daarmee is er geen sprake van voorzienbaarheid. Dit kan leiden tot planschadeclaims na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De inschatting is overigens dat een eventueel nadeel binnen de wettelijke marge van 2% maatschappelijk risico blijft.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van 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.

De enige overlegpartner voor dit bestemmingsplan is de provincie Overijssel. Die heeft echter in een algemene verklaring gesteld dat een bestemmingsplan als het voorliggende geen vooroverleg vereist, omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het provinciale belang in dit plan is de woningcontingentering en aangezien het aantal woningen niet wijzigt is er ook geen provinciaal belang. Desalniettemin is het in een ambtelijk vooroverleg (02-2019) aan de orde gesteld, en is een positieve reactie ontvangen.

#### 7.2.2 Consultatie Plaatselijk Belang, gegadigden en omwonenden

PM

#### 7.2.3 Zienswijzen

PM

## Bijlagen

[Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna](#)

[Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)

## Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

### Separaat bijgevoegd:

Titel rapport : Nader onderzoek grote modderkruiper  
Uitvoerend adviesbureau : Aveco de Bondt  
Datum : 1 mei 2019  
Projectnummer : 183653

## Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Bijlage III (van EU richtlijn m.e.r.) In artikel 4, lid 3, bedoelde selectiecriteria

#### 1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project, *het plan omvat een herziening van een al met een wijzigingsbevoegdheid planologisch geregeld uitbreidingsplan voor woningbouw*
- de cumulatie met andere projecten, *n.v.t.*
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, *n.v.t.*
- de productie van afvalstoffen, *n.v.t. anders dan normaal huisvuil*
- verontreiniging en hinder, *n.v.t.*
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën, *n.v.t. omdat het een woonwijk betreft*

#### 2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik, *het bestaande grondgebruik wordt beëindigd, maar dat was al voorzien in het geldende bestemmingsplan*
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, *n.v.t.*
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
  - a. wetlands: *Deze zijn niet in de omgeving van het plangebied gelegen*
  - b. kustgebieden: *De kust ligt op ±150 km afstand, dus speelt geen rol*
  - c. berg- en bosgebieden: *Het dichtstbij gelegen bosgebied van enig belang is het bos van Kasteel het Nijenhuis en dat ligt op ±2 km, maar wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - d. reservaten en natuurparken: *Nationaal park Sallandse Heuvelrug ligt op ruim 16 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn): *Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op ±4 km en wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed*
  - f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden: *Niet in de omgeving van het plangebied aanwezig*



- g.** gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid: *Het plan ligt in de kern Lierderholthuis, maar dat is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.*
- h.** landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang: *Dit laatste aspect speelt hier wel een rol, maar gezien de lage verwachtingswaarde is dit geen beperkende factor.*

---

### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- 
- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), *het bereik is slechts enkele tientallen meters en treft geen bevolking*
  - het grensoverschrijdende karakter van het effect, *n.v.t.*
  - de waarschijnlijkheid van het effect, *het effect zal zeker optreden, de kavels worden de komende jaren uitgegeven.*
  - de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect, *de verandering is permanent*

### **Conclusie**

Uit de resultaten [Onderzoeken en verantwoording](#) en de bovenstaande beoordeling volgt dat dit plan geen significantie negatieve effecten met zich mee brengt op beschermde gebieden en daarom niet onder de m.e.r.-plicht valt.