

**Bestemmingsplan  
Buitengebied Raalte,  
partiële herziening nr. 40,  
omgeving Heinoseweg 15 en  
Raalterstraat 66**

***ontwerp***

Opsteller: V.H. van 't Erve

**VantErve**  
**ADVIES**  
*Advies met een visie!*

juli 2020

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Verantwoording	4
1.5	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het perceel in zijn omgeving	7
2.3	Het gewenste plan	8
<b>3</b>	<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	10
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	<i>Structuurvisie Raalte 2025+</i>	17
3.3.2	<i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	17
<b>4</b>	<b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>19</b>
4.1	Archeologie	19
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	19
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.2	Externe veiligheid	20
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	20
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	20
4.3	Bodem	22
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	22
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	23
4.4	Ecologie	24
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	24
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.5	Geluid	25
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	25
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.7	M.E.R.-beoordeling	28
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	28
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.8	Milieuhinder	29
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	29

<b>5</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>31</b>
5.1	Geldend beleid water.....	31
	5.1.1 <i>Rijksbeleid</i> .....	31
	5.1.2 <i>Provinciaal beleid</i> .....	31
	5.1.3 <i>Waterschapsbeleid</i> .....	31
	5.1.4 <i>Gemeentelijk beleid</i> .....	31
5.2	Waterparagraaf.....	33
	5.2.1 <i>Watertoets</i> .....	33
5.3	Overstromingsrisico's.....	33
<b>6</b>	<b>HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS .....</b>	<b>35</b>
6.1	Inleiding .....	35
6.2	Bestemmingsregels .....	35
<b>7</b>	<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>37</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
	<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>38</b>
	Watertoets.....	38

# **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

## **1.1 Aanleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Heinoseweg 15 te Raalte en Raalterstraat 66 te Heino. Initiatiefnemer, de eigenaar, heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van het perceel van 'Horeca' naar 'Wonen'.

De bedrijfswoning wordt nu gebruikt als burgerwoning. Het horecabedrijf kan zonder bedrijfswoning worden voortgezet. Het bouwblok bestaat uit de woning (Heinoseweg 15) en een bedrijfspand (Raalterstraat 66), de bestemmingswijziging geldt alleen voor de Heinoseweg 15. Om het planologisch correct uit te voeren (het is een gezamenlijk bouwblok), maakt Raalterstraat 66 deel uit van de planlocatie.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

## **1.2 De bij het plan behorende stukken**

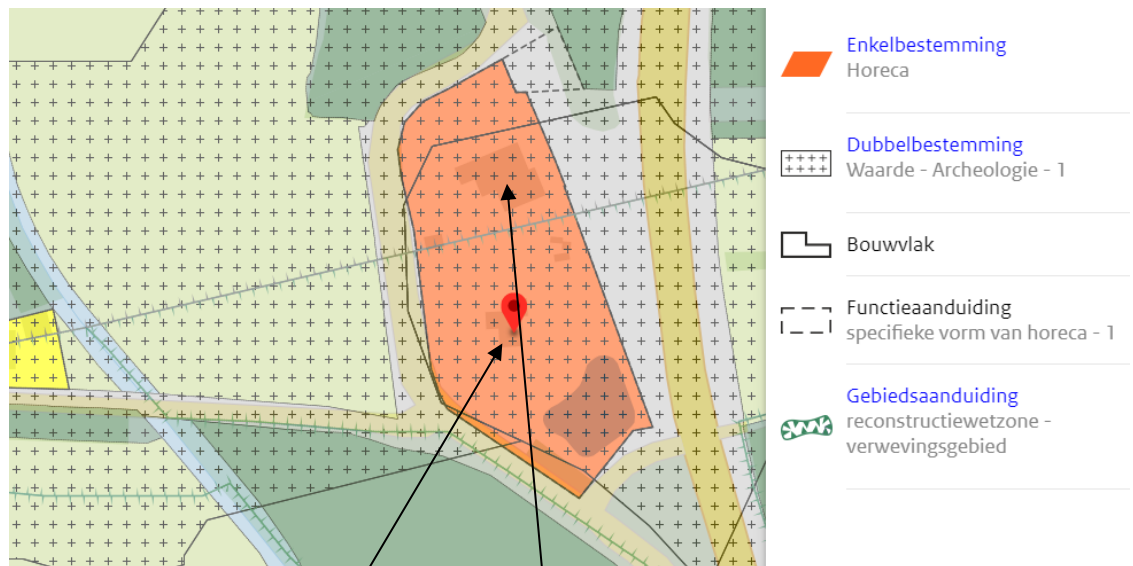
Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20200007-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.

## **1.3 Planologisch kader**

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Raalte", "Buitengebied Raalte, correctieve herziening" en "Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening". Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen. In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” heeft de locatie de bestemming ‘Horeca’. De locatie voor het grootste deel de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie – 1’ en een klein deel (het noordelijkste deel) de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie – 2’. Het gehele perceel heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca - 1’. Voor de Heinoseweg 15 geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’, voor de Raalterstraat 66 geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – geen reconstructiezone’.

De gemeente brengt dit plan in procedure om het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming ‘Horeca’ naar ‘Wonen’, door middel van een herziening van het bestemmingsplan, te realiseren.

Een dergelijke herziening kan alleen worden toegepast als wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarvoor deze toelichting is opgesteld.

## 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende toelichting is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

## 1.5 Leeswijzer

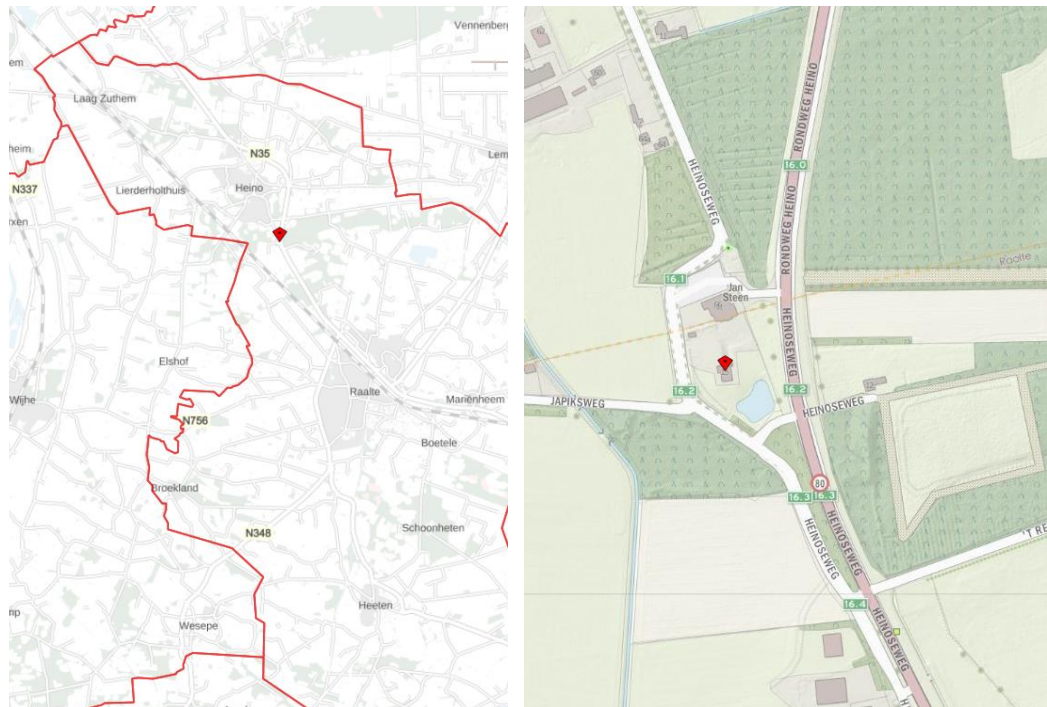
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

## 2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66, bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Raalte, tussen Raalte en Heino. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.

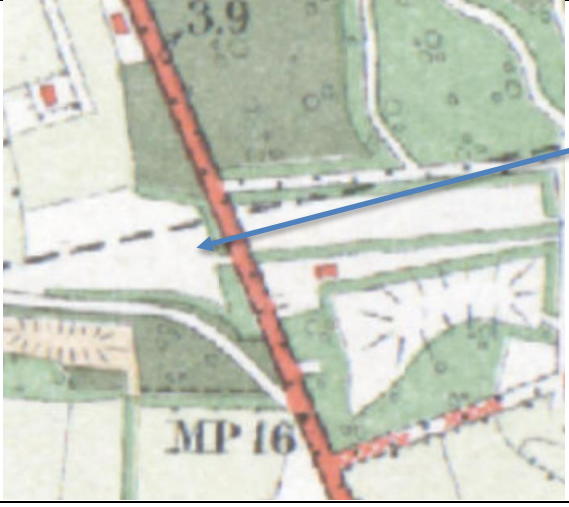
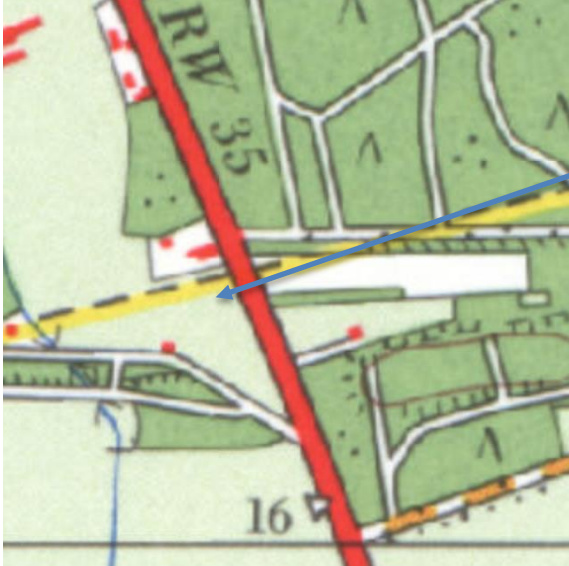
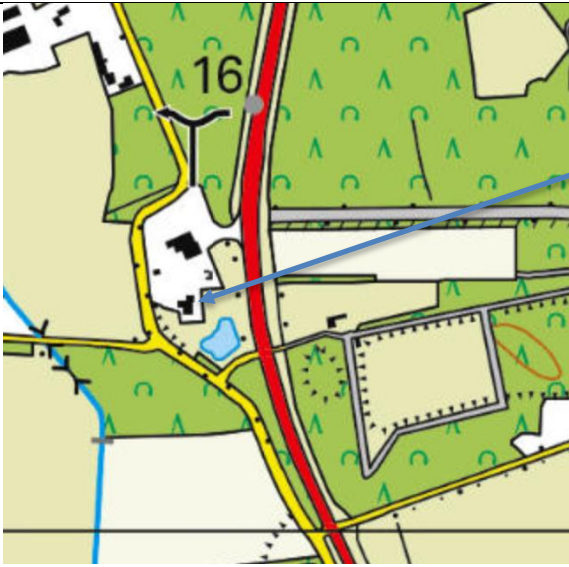


Afbeelding 2 Gemeente Raalte, dorp Raalte, Heino en de ligging van het plangebied (rode stip).

De woning aan de Heinoseweg 15, was vroeger de bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Raalterstraat 66, waar een restaurant was en is gevestigd. De Raalterstraat 66 ligt in de voormalige gemeente Heino, maar is altijd één bestemming geweest met de Heinoseweg 15, wat in dezelfde tijd in de toenmalige gemeente Raalte lag.

Het restaurant is opgericht in 1982, de woning is gebouwd in 2000. In 2019 is het restaurant geheel gerenoveerd.

Ontwikkeling omgeving Heinoseweg 15 (en Raalterstraat 66) in kaarten

	<p>Anno 1925</p>
	<p>Anno 1985</p>
	<p>Anno 2011</p>

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

## 2.2

### Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Heinoseweg 15 te Raalte en Raalterstraat 66 te Heino. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten

De volgende objecten hebben een woonbestemming:

- Raalterstraat 11
- Heinoseweg 12
- Heinoseweg 11
- Parallelweg 11
- Japiksweg 4

Verder bevinden zich de volgende bedrijven in de omgeving:

- Raalterstraat 60, 62 en 62a (melkrundvee- en paardenhouderij)
- Raalterstraat 64 en 64a (groothandel in hout)
- Japiksweg 1 (melkrundveehouderij, kaasmakerij en boerderijwinkel)
- 't Reelaer 3 (rundvee en varkens)



## 2.3

### Het gewenste plan

Dat de eigenaar of bedrijfsleider bij een horecabedrijf woont in een bedrijfswoning is tegenwoordig niet snel meer noodzakelijk. Vanuit het gemeentelijk beleid bezien, zijn er dan ook geen zwaarwegende redenen om vast te houden aan een bedrijfswoning bij dit horecabedrijf. Het planologisch 'loskoppelen' van het horecabedrijf en de woning betekent dat de bestemming van de woning en het bijbehorende terrein in een woonbestemming moet worden gewijzigd.

Samenvattend betekent dit dat de woning, Heinoseweg 15, een woonbestemming krijgt. Het horecapand, Raalterstraat 66, behoudt de bestemming horeca, met functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' en krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Hierdoor is het op deze locatie niet mogelijk, om in de toekomst (opnieuw) een bedrijfswoning op te richten.

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen. Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

#### **Doel**

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

*“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*

Onderstaand wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend bouwplan.

De (herziene) Ladder bestaat uit één stappen en twee onderdelen.

#### **Toets aan de Ladder**

Onderdeel 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is onderdeel 2 aan de orde.

Dit project betreft een functiewijziging voor, hoofdzakelijk, het eigen belang in het buitengebied. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een bestaande locatie, waarbij geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Het is dus geen stedelijke ontwikkeling, onderdeel 2 is hiermee niet aan de orde.

Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Het initiatief is dus in overeenstemming met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte..

*Duurzame ontwikkeling* voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

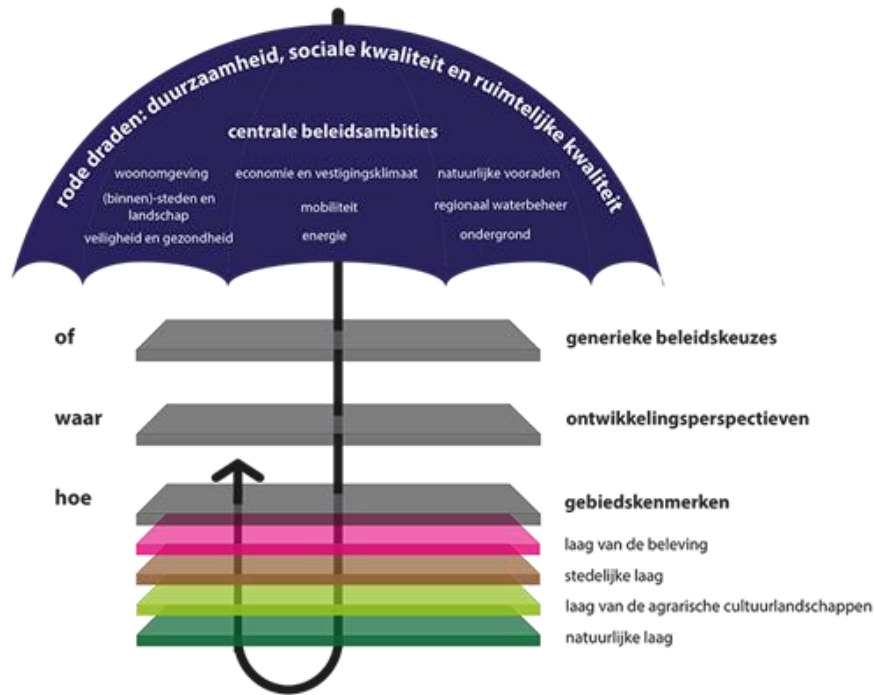
*Ruimtelijke kwaliteit* is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem).

### 3.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Afbeelding 5 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskennmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### Generieke beleidskeuzes

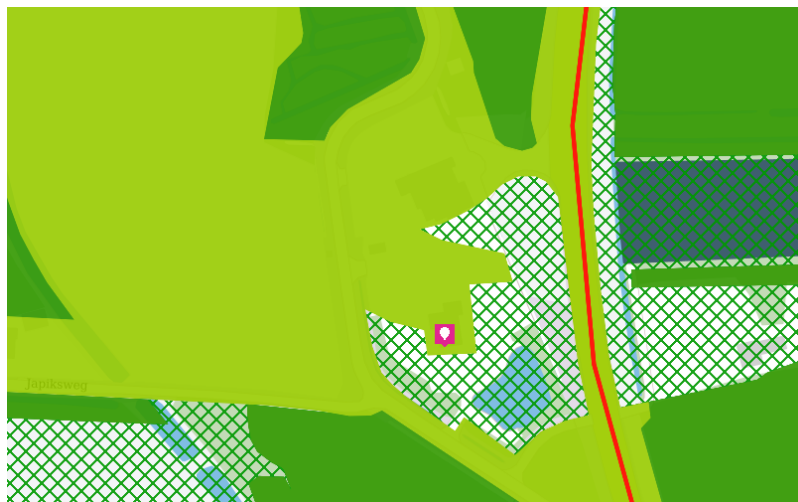
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

### Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is hoofdzakelijk sprake van het ontwikkelperspectief 'mixlandschap' en een (klein) deel 'zone ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN'.



■ Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

▨ Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland

Afbeelding 6 Ontwikkelingsperspectief planlocatie (de rode marker is Heinoseweg 15)

In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In de gebieden 'zone ondernemen met Natuur en Water buiten het NNN', is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit.

### Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

### Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

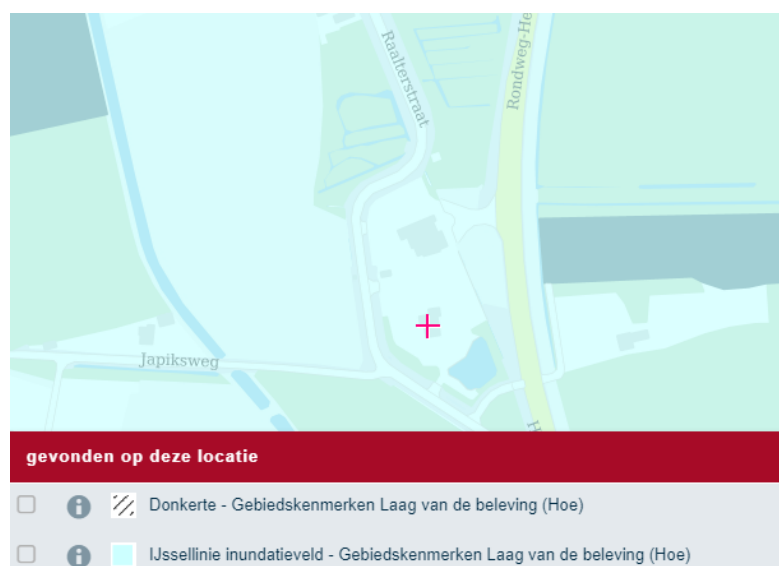
Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel

Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

### Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit.

De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten 'donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 7 Laag van de beleving met planlocatie (rode marker)

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het gedeeltelijk wijzigen van een horecafunctie naar een woonfunctie. Dit heeft geen effect op het feitelijk gebruik van kunstlicht.

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden, waardoor de aanduiding geen invloed heeft op het plan.

De nieuwe functie past dus goed binnen de lust- en leisure laag.

### Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, omdat de planlocatie in het buitengebied is gelegen.

### Laag van de agrarische cultuurlandschappen

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied “oude hoevenlandschap”, zie de kaart hierna.



Afbeelding 8 Laag van agrarisch cultuurlandschap met de planlocatie (rode marker)

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet'



waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

### *Ambitie*

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

### *Sturing*

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. 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.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Het gebied biedt ruimte voor werken. De bestaande gebouwen wijzigen ook niet, er wordt niet gesloopt of nieuw gebouwd. De dragende structuren en de accentuering van bestaand groen blijft behouden. Hierdoor is er geen sprake van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen, zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



Afbeelding 9 Natuurlijk laag met de planlocatie (rode marker)

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/

nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functiewijziging, met gelijkblijvende oppervlakte aan gebouwen, is hiervoor te klein qua impact.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+**

In de op 27 september 2012 vastgestelde Structuurvisie Raalte 2025+ legt de gemeente Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Waar nodig wordt verder gekeken dan 2025, vandaar de titel Structuurvisie Raalte 2025+.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. De planlocatie ligt in het buitengebied. Ontwikkelingen moeten hier afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, zoals gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. In deze gebieden ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt een voormalige bedrijfswoning in het buitengebied een woonbestemming. Bij het horecabedrijf is geen bedrijfswoning (meer) vereist. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied en het voorkomen van verpaupering van voormalige bedrijfsbebouwing. Het voornemen brengt geen belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijfsfuncties. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Raalte 2025+.

#### **3.3.2 Landschapontwikkelingsplan**

Het behoud en de versterking van het Sallandse landschap staat centraal in het Landschapontwikkelingsplan (LOP, gemeente Deventer, Raalte, Olst-Wijhe, 2008).

De zeven landschappelijke eenheden, met hun eigen specifieke ontstaanswijze en bijbehorende kernkwaliteiten, leveren een belangrijke bijdrage aan de diversiteit en ruimtelijke kwaliteit van Salland. De aanwezige kernkwaliteiten bestaan uit zowel aardkundige, archeologische, cultuurhistorische, ecologische en visueel ruimtelijke kwaliteiten. Daarnaast wil het LOP een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied; ruimte bieden aan (economische)ontwikkelingen en het vergroten van de toegankelijkheid voor bewoners en recreanten.

Volgens het LOP ligt het plangebied in het dekzandruggenlandschap nabij een overgang naar weteringenlandschap. Het plangebied ligt op de LOP visiekaart net in de zone dekzandruggen, zie hieronder.



*Afbeelding 11 Ligging Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66 in de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan*

De structuurdragers in dit deelgebied zijn bosgebieden, lanen en escomplexen. Het doel is om, waar mogelijk, de ruggen verder te verdichten.

De locatie aan de Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66 is een bestaande locatie die niet gewijzigd wordt. Er komt geen nieuwe bebouwing bij en de locatie is al royaal omgeven door groen, dit sluit aan bij de visie uit het landschapsontwikkelingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Dit zijn archeologie, externe veiligheid, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Aanleiding en doel

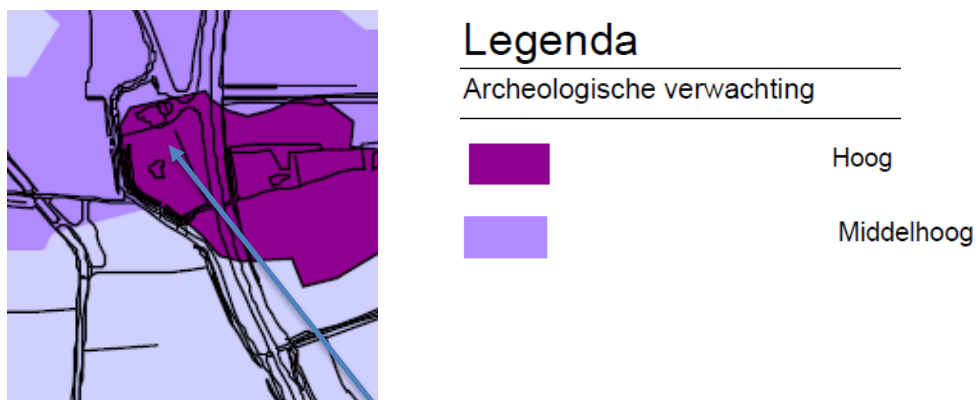
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

#### 4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte.

Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie voor het grootste deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1' en een klein deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' (zie paragraaf 1.3). Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie voornamelijk gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde, zie de afbeelding hierna.



Afbeelding 12 Ligging Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66 in de archeologische verwachtingskaart

Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied en groter dan 100 m<sup>2</sup> in de bebouwde kom, wanneer er tegelijkertijd 50 cm of dieper gegraven wordt. Er geldt ook een onderzoeksplicht bij plannen die gelegen zijn binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen.

Het plangebied heeft een omvang kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Er worden ook geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.2 Externe veiligheid**

### **4.2.1 Aanleiding en doel**

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn.

Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

#### Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is het centrum en het stationsgebied van Raalte regelmatig gebombardeerd. Volgens de internationale standaard is het waarschijnlijk dat zo'n 10% van de explosieven niet tot ontploffing is gekomen, de zogenoemde blindgangers. De gemeente Raalte beschikt over informatie en kaarten waarop verdachte gebieden zijn aangegeven, waar niet gesprongen explosieven in de bodem aanwezig kunnen zijn.

### **4.2.2 Doorwerking naar het plan**

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.



Afbeelding 13 Ligging van de planlocatie (rode marker) op de Risicokaart

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante risicobronnen. De woning bevindt zich wel nabij de N35, wat een wegtraject is zonder PAG-indicatie.

#### Inrichtingen

Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgebied van een in de nabijheid gelegen risicobedrijf. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is niet noodzakelijk.

#### Buisleidingen

Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgebied van een in de nabijheid gelegen hoge druk aardgasbuisleiding. Toetsing aan het Besluit externe buisleidingen (BEVB) is niet noodzakelijk.

#### Niet gesprongen explosieven

Het plan voorziet niet in bouw- en of sloopactiviteiten, ook niet in bodemroering. Daarom kan gesteld worden dat planrealisatie niet leidt tot verhoogd risico en is een onderzoek opsporing conventionele explosieven niet nodig.

#### Transportroutes

Ten oosten op ongeveer 45 meter ligt de N35. Dit is een basisnetroute waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is nu het Besluit externe veiligheid transportroutes (Besluit). Het Besluit bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf de weg het  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. Dit hangt wel af van de te volgen ruimtelijke procedure. In het adviesverzoek is aangegeven dat de ruimtelijke procedure op grond van artikel 3.1 lid 1 van het WRO moet worden gevolgd. Dit resulteert in een volledige toetsing aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BTEV) voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$ ) en het groepsrisico.

Langs de N35 ligt geen PR  $10^{-6}$  contour en ook geen plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Wel ligt de woning binnen 200 meter van de N35. Op basis van artikel 8 van het Besluit moet dan het groepsrisico worden verantwoord.

Gezien de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning niet leidt tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de N35 zal dit ook niet leiden tot toename van de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast is gezien de beperkte transporten met GF3 (propaan en LPG) stoffen en de geringe bebouwing langs de N35, ter hoogte van de ontwikkeling, geen aanleiding om te veronderstellen dat de oriënterende waarde van het groepsrisico zal worden overschreden. Tevens blijkt dit uit de handleiding risico analyse transport (HART). Hierin zijn vuistregels opgenomen waaraan mag worden getoetst om te bepalen of de oriënterende waarde van het groepsrisico mogelijk zal worden overschreden. De vervoersbewegingen met GF3 stoffen bedraagt 500 bewegingen per jaar. De personendichtheid langs de N35 ter hoogte van de ontwikkeling bedraagt 5 personen per hectare. Dit komt overeen met een enkele woonbebouwing in het buitengebied. De dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 30 meter van de N35. Hierbij wordt gekeken naar een gebied van 200 meter aan weerszijden van de weg met een lengte van een 1 km noord en zuidwaarts gemeten vanaf de ontwikkeling. Op de N35 mag maximaal 100 km/h worden gereden. Op basis van bovenstaande kenmerken zijn meer dan 16.360 vervoersbewegingen met GF3 stoffen per jaar noodzakelijk om een overschrijding van 10% van de oriënterende waarde van het groepsrisico te krijgen. Voor overschrijding van de oriënterende waarde zelf zijn 163.600 vervoersbewegingen met GF3 stoffen nodig. Deze aantallen worden bij lange na niet gehaald. In werkelijk gaan er per jaar slechts 500 vervoersbewegingen met GF3 stoffen over de N35.

Op grond van bovenstaande is verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Ook is advies van de veiligheidsregio niet noodzakelijk omdat er geen toename in het aantal personen plaatsvindt binnen het invloedsgebied langs de N35.

#### Externe veiligheidsbeleid

De ontwikkeling is getoetst aan het vastgestelde externe veiligheidsbeleid van gemeente Raalte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities van het beleid.

#### Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Gezien er geen toename in het aantal personen binnen het invloedsgebied van de N35 plaatsvindt is verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Ook blijkt uit de toetsing aan de Handreiking risico analyse transport (HART) dat er gezien het aantal transporten met gevaarlijke stoffen in relatie tot het beperkt aantal personen in de omgeving van de N35 geen overschrijding van de oriënterende waarde van groepsrisico plaatsvindt. Externe veiligheid speelt hier geen rol.

## **4.3 Bodem**

### **4.3.1 Aanleiding en doel**

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt.

Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

### **4.3.2 Doorwerking naar het plan**

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Op basis van de omgevingsrapportage van de provincie is duidelijk dat er op 1 april 2002 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gedaan is. Op basis van dat onderzoek is geconcludeerd dat een bedrijfswoning gebouwd kon worden. Het omzetten naar de reguliere woonbestemming is hiermee verantwoord. Er wordt nu niet (meer) gesloopt en/of gebouwd.

#### Conclusie bodem

Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk en bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.



## **4.4 Ecologie**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor.

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

#### **Gebiedsbescherming**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde als voorheen. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

#### **Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

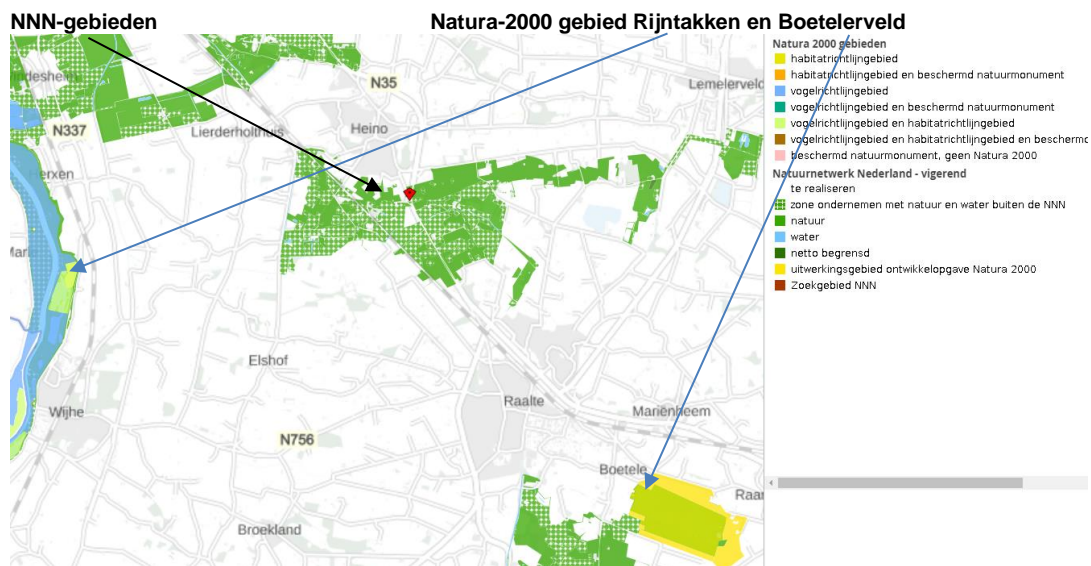
1. Vogels met jaarrond beschermd nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

### **4.4.2 Doorwerking naar het plan**

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

#### **Gebiedsbescherming**

Hierna is de ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied met een rode marker is weergegeven.



Afbeelding 14 Ligging NNN-gebieden en Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Rijntakken, bevindt zich op 7,0 kilometer afstand van de locatie. Op een afstand van 7,6 kilometer bevindt zich het Boetelerveld.

Direct rondom de locatie bevinden zich enkele NNN-gebieden. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op deze gebieden en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe gebouwen opgericht. Hierdoor is er geen (gewijzigde) stikstofemissie en –depositie. Er is geen sprake van enige invloed op de bovengenoemde gebieden, nader onderzoek is niet nodig.

### Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’.

Op de locatie worden geen ingrepen gedaan die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde soorten of aanwezige functies. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

#### **4.5.2 Doorwerking naar het plan**

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten een nieuw geluidgevoelig object.

##### Wegverkeerslawaai

De woning ligt op een afstand van 52 meter van de as van de N35 en bevindt zich daarmee in de geluidzone van deze weg. Bij een vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden, dit volgt uit artikel 76, 3<sup>e</sup> lid van de Wet geluidhinder.

##### Industriellawaai

Voor industriellawaai geldt dat de woning en bestaande geluidgevoelige bestemming betreft. Omliggende bedrijven, genoemd in het advies milieuzonering (zie paragraaf 4.8), vallen onder het Activiteitenbesluit en dienen te voldoen aan de geluidvoorschriften uit dit Besluit. De afstanden tussen de woning en de bedrijven voldoen aan de VNG richtafstanden geluid.

Geconcludeerd kan daarom worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor planrealisatie.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### **4.6.1 Aanleiding en doel**

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

#### **4.6.2 Doorwerking naar het plan**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

##### Interne werking

De woonbestemming is gelegen in een omgeving met voldoende luchtkwaliteit. Uit de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland" blijkt dat:

Uit de NSL=Monitoringstool blijkt dat er ter hoogte van het plan in het jaar 2020 stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) concentraties worden verwacht van 13,0 µg /m<sup>3</sup> als jaargemiddelde en fijn stof concentraties van 15,5 (PM<sub>10</sub>) en 9,0 (PM<sub>2,5</sub>) µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde. Voor de periode tot 2030 wordt nog een verdere verbetering van de luchtkwaliteit verwacht tot jaargemiddelde concentraties van 7,8 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 12,8 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 6,7 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>.

Hiermee wordt ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer van 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde voor PM<sub>2,5</sub>.

De concentraties voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie) van 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde voor NO<sub>2</sub>, 20 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde voor PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde voor PM<sub>2,5</sub>. Er zijn geen relevante agrarische industriële emissiebronnen in de directe omgeving van het plan.

Het woon- en leefkwaliteit voor het aspect luchtkwaliteit is goed en geschikt voor de functie wonen.

#### Geurhinder en veehouderij.

Voor de te wijzigen woonbestemming geldt dat deze als geurgevoelig is aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. De woning ligt in het buitengebied. In de directe omgeving van het plan zijn geen veehouderijen waar landbouwhuisdieren worden gehouden waarvoor op basis van het Besluit veehouderij en geurhinder geuremissiefactoren en geurnormen gelden. Ook wordt voldaan aan de vaste afstand (50 meter) voor veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt. Zie ook paragraaf 4.8.2.

Aan de individuele geurnorm voor het bedrijf met dieren met geuremissiefactoren wordt op de planlocatie voldaan en er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.

De omliggende bedrijven worden door vaststelling van het plan niet belemmerd. Het woon- en leefklimaat voor geur wordt bepaald door de cumulatieve geurbelasting van omliggende bedrijven. Er is sprake van een aanvaardbare geurhindersituatie en het woon- en leefklimaat voor geur is geschikt voor de functie wonen.

Geurhinder veehouderijen vormt geen belemmering voor planrealisatie.

## **4.7 M.E.R.-beoordeling**

### **4.7.1 Aanleiding en doel**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'.

Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

### **4.7.2 Doorwerking naar het plan**

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

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

## **4.8 Milieuhinder**

### **4.8.1 Aanleiding en doel**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

#### **Richtafstandenlijsten**

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### **4.8.2 Doorwerking naar het plan**

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

#### **Vanuit de omgeving naar het plangebied**

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Raalterstraat 60, 62 en 62a (melkrundvee- en paardenhouderij). Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok melkveehouderij tot rand bouwblok, op 133 meter afstand. Dit is een categorie 3.2 bedrijf.

- Raalterstraat 64 en 64a (groothandel in hout). Dit bedrijf ligt op 100 meter van het plangebied en valt onder categorie 2 bedrijf volgens bijlage 1 van de VNG-brochure.
- Japiksweg 1 (melkrundveehouderij, kaasmakerij en boerderijwinkel). Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok melkveehouderij tot rand bouwblok, op 168 meter afstand. Dit is een categorie 3.2 bedrijf.
- 't Reelaer 3 (rundvee- en varkenshouderij). Dit bedrijf ligt op 377 meter afstand en heeft een geuremissie van 2.798,9 ouE/s. Dit is een categorie 3.2 bedrijf. Aan de individuele geurnormen van dit bedrijf wordt ter hoogte van de planlocatie voldaan en er wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd.
- De Raalterstraat 66 (horecabedrijf, restaurant) grenst aan het plangebied. De woning ligt op 35 meter van het horecabedrijf. Planologisch gezien mag er een restaurant en/of café worden geëxploiteerd. Beide vallen onder een categorie 1 bedrijf, volgens bijlage 1 van de VNG-brochure.

Voor een bedrijf in categorie 3.2 geldt een afstandseis van:

- 100 meter voor geur
- 30 meter voor stof en geluid
- 0 meter voor gevaar

De bedrijven met landbouwhuisdieren liggen op voldoende afstand, wanneer de richtafstand wordt gehanteerd. Voor geur is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierbij geldt dat, in het buitengebied, de minimale afstand vanaf het emissiepunt 50 meter moet zijn tot aan een geurgevoelig object. Hieraan wordt voldaan.

Voor de groothandel in hout (b.o. < 2.000 m<sup>2</sup>), categorie 2, geldt een afstandseis van:

- 0 meter voor geur
- 10 meter voor stof en gevaar
- 30 meter voor geluid

Het bedrijf ligt op voldoende afstand.

Voor een bedrijf in categorie 1 (Raalterstraat 66, restaurant en/of café) geldt een afstandseis van:

- 10 meter voor geur, geluid en gevaar
- 0 meter voor stof

Het horecabedrijf ligt op 35 meter afstand van de woning en ligt hiermee feitelijk op voldoende afstand. Het bedrijf heeft in 2019 nog verbouwd en heeft daarmee de maximale bebouwingmogelijkheden benut.

Daarnaast wordt de afstand tot het bedrijf niet kleiner, waardoor het niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. In de planregels wordt opgenomen dat de minimale afstand te allen tijde 10 meter moet zijn.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op voldoende afstand van het plangebied en worden niet in hun bestaan belemmerd.

### **Vanuit het plangebied naar de omgeving**

Voor een (bestaande) woning geldt geen minimale afstand tot naburig gelegen objecten.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

## **5 Waterspecten**

### **5.1 Geldend beleid water**

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

#### **5.1.1 *Rijksbeleid***

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. De doorwerking van de beleidsambities en uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Dit zijn de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

#### **5.1.2 *Provinciaal beleid***

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

#### **5.1.3 *Waterschapsbeleid***

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

#### **5.1.4 *Gemeentelijk beleid***

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld.

Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 40, omgeving Heinoseweg 15 en Raalterstraat 66

Ontwerp

Toelichting



- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het verzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het GRP beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

## 5.2 Waterparagraaf

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

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

### 5.2.1 Watertoets

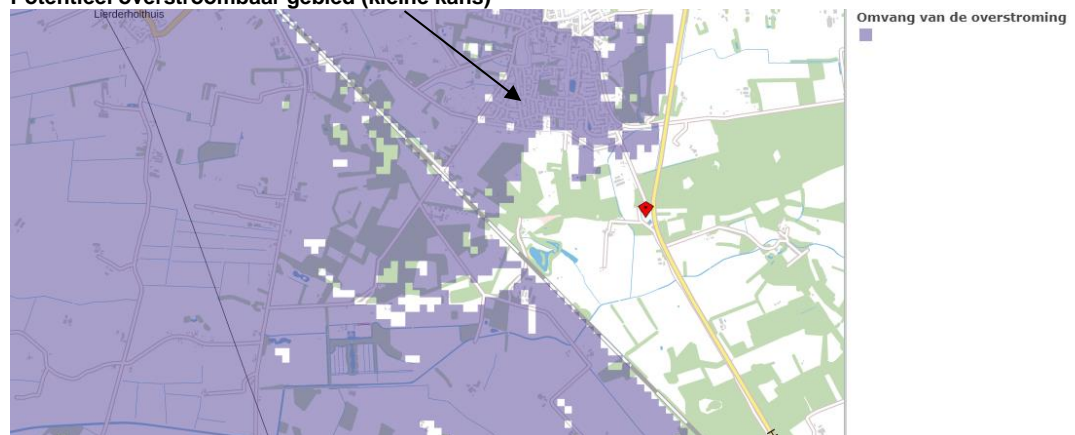
Ten behoeve van de watertoets is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta gevraagd. Hierbij is de uitkomst dat er geen waterschapsbelang is (zie bijlage).

Ook voor wat betreft de overige waterhuishoudkundige aspecten, geldt dat deze niet wijzigen, ten opzichte van de bestaande situatie.

## 5.3 Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.

Potentieel overstroombaar gebied (kleine kans)



Afbeelding 16 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland met planlocatie (rode marker)

Onder overstroombaar gebied wordt verstaan: gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstroomt (tijdelijk onder water staan).

Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het

toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied net buiten de zone met een kleine kans op overstromingen.

Er kan op basis van deze informatie worden uitgegaan, dat er geen water in de woning komt te staan wanneer er een overstroming plaats vindt, omdat deze niet wijzigt.

## 6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouw mogelijkheden.

### 6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 8 juni 2012.

#### Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

#### Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

### 6.2 Bestemmingsregels

Navolgend worden de bestemming 'Wonen' en 'Horeca' toegelicht.

Het perceel aan de Heinoseweg 15 te Raalte, waar de woning staat, krijgt de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen', zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. De locatie heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', hierdoor mogen de gebouwen als voormalige bedrijfsbebouwing gebruikt worden.

Daarnaast zijn er bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken mogelijk met daaraan ondergeschikt bed & breakfast en evenementen.

Het perceel aan de Raalterstraat 66 heeft en behoudt de bestemming 'Horeca', het perceel heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'. Gronden met de bestemming 'Horeca', zijn bestemd voor horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horecabedrijven, en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' is het perceel bestemd voor een café en restaurant. Dit is conform het vigerende planologisch regime.

Dit perceel krijgt ook de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', hierdoor is het niet mogelijk om in de toekomst alsnog een bedrijfswoning op te richten.

## **7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

#### **Waterschap**

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap. Er is geen waterschapsbelang.

#### **Directe omgeving**

De directe omwonenden en de exploitant van het restaurant aan de Raalterstraat 66 zijn geïnformeerd over de bestemmingswijziging. Zij zijn op de hoogte van de geplande bestemmingswijziging.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage.

## **Bijlagen bij de toelichting**

### **Watertoets**