



**Bestemmingsplan Buitengebied  
Raalte, 22e wijziging,  
omgeving Heinoseweg 11**

**BPW20170002**



## Wijzigingsplan

### Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 22e wijziging, omgeving Heinoseweg 11

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 22e wijziging, omgeving Heinoseweg 11  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20170002-VG01  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Augustus 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. info@bjz.nu  
i. www.bjz.nu

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN .....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	12
3.2	LANDSCAPPELIJKE INPASSING.....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING .....	34
5.6	GEUR .....	35
5.7	ECOLOGIE.....	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	38
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>40</b>
6.1	INLEIDING.....	40
6.2	VIGEREND BELEID.....	40
6.3	WATERPARAGRAAF .....	41
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>47</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK .....	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 48**

BIJLAGE 1	VERANTWOORDING OMVANG (BEDRIJFS)GEBOUWEN.....	49
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 3	QUICK SCAN FLORA EN FAUNA.....	51
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT.....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Heinoseweg 11 te Raalte. Het betreft een voormalig agrarisch erf met een karakteristieke boerderij en diverse voormalige bedrijfsgebouwen. Naast de bestaande bebouwing is op 30 mei 2011 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe schuur (1.250 m<sup>2</sup>). Van deze omgevingsvergunning is echter tot op heden geen gebruik gemaakt.

Op het perceel wordt in de huidige situatie een kleinschalige regionaal infra-/hoveniersbedrijf geëxploiteerd. Initiatiefnemer, eigenaar van het perceel, is voornemens om het bestaande bedrijf uit te breiden. Hiertoe wordt het bestaande bouw- en bestemmingsvlak van vorm veranderd en zal ter plaatse nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht. Het zal hierbij gaan om een nieuwe schuur van 800 m<sup>2</sup>, welke dient ter vervanging van de reeds verleende omgevingsvergunning. De schuur zal op een landschappelijk meer wenselijke locatie worden gebouwd, waardoor het erf compacter blijft en de karakteristieken van de aanwezige es zoveel mogelijk behouden blijft.

Deze voorgenomen ontwikkeling is, vanwege het ontbreken van de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heinoseweg 11 in het buitengebied van Raalte. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Raalte, Sectie M, nummer 3247 (gedeeltelijk) en 3249 (volledig). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Raalte en de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 22e wijziging, omgeving Heinoseweg 11' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20160001-VG01) en een renvooi;
- regels.

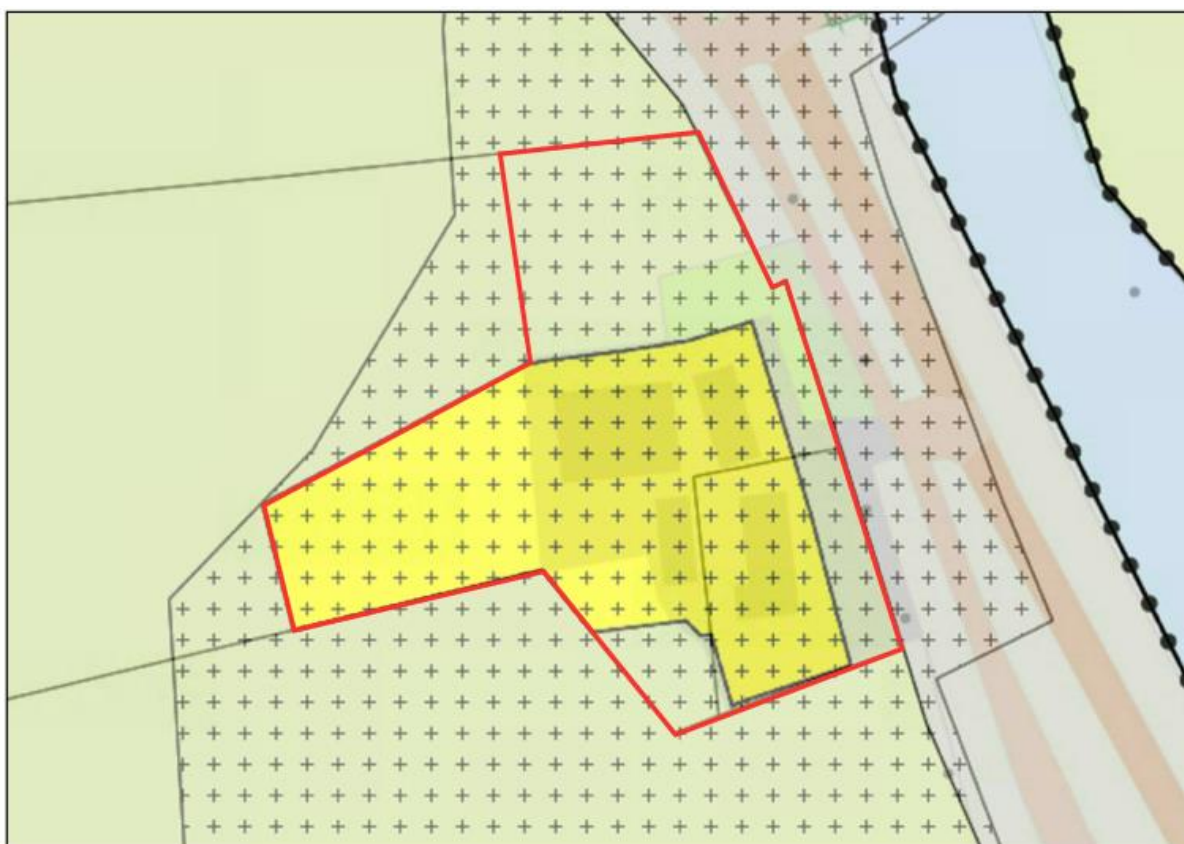


Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

## 1.4 Huidige planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

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 1.2 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 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijving (dubbel)bestemmingen en aanduidingen

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen' en als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De bestemming 'Wonen' is voorzien van een bouwvlak en is aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing'. Tot slot is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde –Landschap – 1' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' toegekend. Hierna wordt een nadere toelichting op de (dubbel)bestemmingen gegeven. De gebiedsaanduiding is in het kader van dit wijzigingsplan niet relevant en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn met name bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

De tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemde gronden zijn met name bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, in- en uitritten, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

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

### 1.4.3 Strijdigheid

Binnen de geldende bestemming is het niet mogelijk de voorgenomen plannen te realiseren. Dit vanwege het feit dat het gebruiken van de gronden/gebouwen ten behoeve een infra-/hoveniersbedrijf niet in overeenstemming is met de gebruiksregels zoals opgenomen in de agrarische- en woonbestemming. Daarnaast wordt met het bouwen van de nieuwe schuur niet gebouwd ten dienste van de agrarische bestemming noch de bestemming 'Wonen'.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.



## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke aspecten van de omgeving en de huidige situatie in het plangebied beschreven.

### 2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in het essen- en kampenlandschap. Opvallend in dit landschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. De kavels zijn veelal klein en onregelmatig van vorm.

De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. Wel is een groot aantal houtwallen komen te vervallen en heeft de aanleg van de N35 de nodige invloed gehad op het landschap.

In afbeelding 2.1 zijn drie (historische) kaarten opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Topografische kaarten van de omgeving van het plangebied uit 1900, 1950 en 2015 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

### 2.2 Huidige situatie plangebied

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt tegenwoordig hoofdzakelijk bepaald door de provinciale weg (N35) en de resterende landschappelijke elementen behorende bij het oude hoevenlandschap. De hoofdfuncties in de omgeving betreffen wonen en agrarische bedrijvigheid, in ondergeschikte mate komen er niet-agrarische bedrijven en horecavoorzieningen voor.

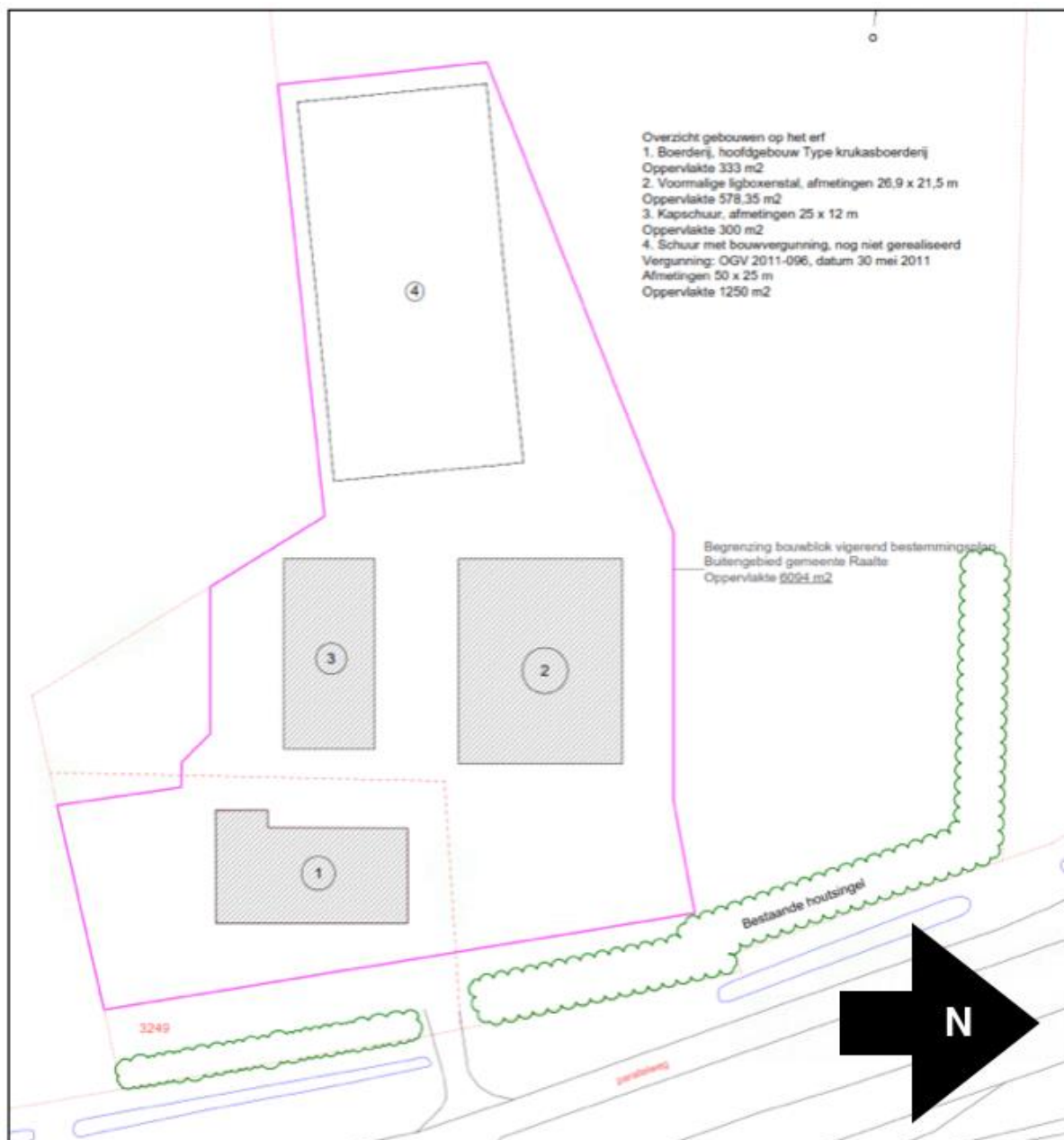
Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten oosten van het plangebied is infrastructuur aanwezig, te weten de parallelweg van de Heinoseweg (N35).

In afbeelding 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.2 Ligging van het plangebied in de directe omgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

Op het bestaande bedrijfsperceel is een woonboerderij, een voormalige ligboxenstal en een kapschuur aanwezig. De woonboerderij, welke op het voorerf is gesitueerd, is van het type krukasboerderij en is aangemerkt als zijnde karakteristiek. De voormalige ligboxenstal is gelegen ten noordwesten van de boerderij en heeft een omvang van circa 580 m<sup>2</sup>. Achter de woning (westzijde) bevindt zich de kapschuur. Deze schuur heeft een omvang van 300 m<sup>2</sup>. Naast deze bestaande bebouwing is op 30 mei 2011 een omgevingsvergunning (OGV 2011-096) verleend voor het realiseren van een nieuwe schuur (1.250 m<sup>2</sup>) achter de bestaande ligboxenstal. Tot op heden is geen gebruik gemaakt van de verleende vergunning. In afbeelding 2.3 is het vorenstaande weergegeven.



Afbeelding 2.3 Inrichtingstekening van huidige situatie (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden komen te vervallen. Op dit moment wordt op het perceel een kleinschalig regionaal infra-/hoveniersbedrijf geëxploiteerd. Er werken circa vijf medewerkers bij het bedrijf. De werkzaamheden bestaan uit:

- het aanleggen en onderhouden van landschappelijke beplantingen;
- het inrichten van erven;
- grondwerken en bewerkingen;
- aanleg van grasvelden, bermen en gazons;
- kleinschalige gladheidsbestrijding.

De overige gronden binnen het plangebied zijn ingericht als tuin, verhard of in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het bestaande erf wordt via één in- en uitrit ontsloten op de parrallelweg van de Heinoseweg. Tot slot staan aan de voorzijde, evenwijdig met de Heinoseweg, beschermwaardige houtsingels. Deze singels onttrekken het erf aan het zicht.

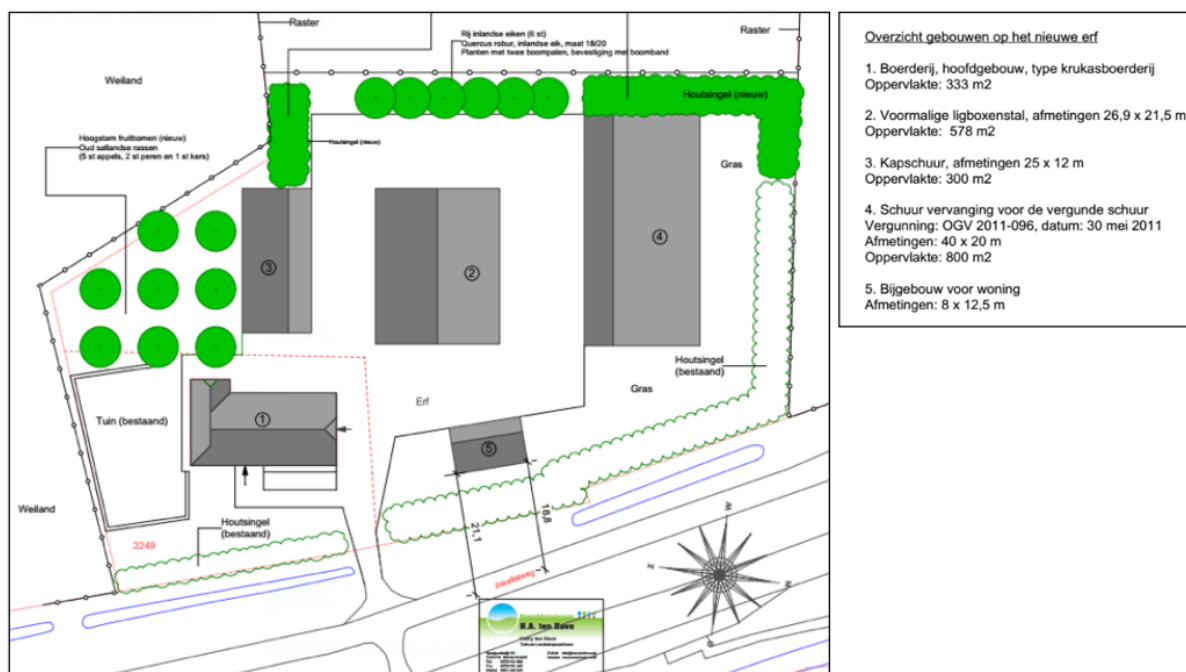
## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Heinoseweg 11 het bestaande infra-/hoorniersbedrijf uit te breiden.

Er is voor het perceel een erfinrichtingstekening opgesteld. Onderstaande tekening geeft een indicatie van de gewenste inrichting van het perceel.



Afbeelding 3.1. Voorgenomen inrichting van het perceel Heinoseweg 11 (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

De woonboerderij zal overeenkomstig de bestaande situatie worden gehandhaafd. Uitsluitend de planologische status van de woning wijzigt als gevolg van dit wijzigingsplan van burgerwoning naar bedrijfswoning.

De voormalige ligboxenstal (nr. 2) en de kapschuur (nr. 3) worden overeenkomstig de huidige situatie behouden. De voormalige ligboxenstal zal vooral worden aangewend als werkplaats (reparaties/klein onderhoud werktuigen), opslag-/transportruimte en ondersteunende ruimten (o.a. kantoor, kantine etc.). De kapschuur zal worden gebruikt als stallingsruimte voor de werktuigen (tractoren, bedrijfsauto's met aanhangwagens en transportwagens).

Naast de ligboxenstal zal een nieuwe schuur worden gerealiseerd met een omvang van 800 m<sup>2</sup>. Deze schuur, welke dient ter vervanging van niet geeffectueerde vergunning voor een schuur van 1.250 m<sup>2</sup>, zal dienst doen als stallings- en opslagruimte. Het gaat om diverse machines voor gladheidsbestrijding en landschapswerken en opslag van o.a. tuinhout, gaas en plantmateriaal. Door het realiseren van de schuur op de betreffende locatie, in plaats van de vergunde schuur (achter ligboxenstal), wordt het erf compact en overzichtelijk gehouden.

Voor de verantwoording van de benodigde oppervlakte aan (bedrijfs)gebouwen wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

## 3.2 Landschappelijke inpassing

Voorwaarde aan de ontwikkeling is dat het erf op een adequate wijze landschappelijk wordt ingepast. De beoogde landschappelijke inpassingen zijn weergegeven op afbeelding 3.1.

In de huidige situatie bevinden zich aan de oostzijde en noordkant van het erf beschermwaardige houtsingels. Deze houtsingels, welke het bestaande erf aan het zicht onttrekken, worden overeenkomstig de bestaande situatie behouden. De houtsingel ter plaatse van de noordelijke perceelsgrens zal worden doorgetrokken tot aan de achtererfgrens. Op de achtererfgrens wordt daarnaast een zestal inlandse eiken ingeplant. Tot slot wordt achter de bestaande tuin, nabij de woonboerderij, een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. Met de voorgenomen maatregelen wordt het toekomstig erf adequaat landschappelijk ingepast.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

### 3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie:
  - Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied
- Aantal/ Brutovloeroppervlakte:
  - Bedrijvigheid; 1.680 m<sup>2</sup> bvo;

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is als volgt:

	<b>Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief Per 100 m<sup>2</sup> bvo</b>
<i>Parkeerbehoefte</i>	1,1 parkeerplaatsen
<i>Verkeersgeneratie</i>	4,8 verkeersbewegingen

Gelet op het feit dat de woonfunctie ongewijzigd blijft kan de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie ten behoeve van deze functie buiten beschouwing worden gelaten.

### 3.3.3 Berekening parkeerbehoefte en verkeergeneratie

De voorgenomen bedrijfsfunctie levert een totale parkeerbehoefte op van **18** parkeerplaatsen. Dit aantal is onevenredig hoog gelet op het feit dat nagenoeg alle werkzaamheden op locatie plaatsvinden. Zoals aangegeven werken er op dit moment circa 5 personen bij het bedrijf. Op het bedrijfsperceel is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren en stallen van de vrachtwagens en de auto's van werknemers. Daarnaast is ook rekening gehouden met voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens voor het laden en lossen. Als waarborg dat er in de toekomst voldoende ruimte is voor parkeren en het laden en het lossen zijn er in de regels van dit wijzigingsplan nadere verplichtingen opgenomen.

Wat betreft verkeersgeneratie zorgt de bedrijfsfunctie voor een totale verkeersgeneratie van **80** vervoersbewegingen per weekdagemaal. Gebruik zal worden gemaakt van een bestaande in- en uitrit op de parallelweg van de Heinoseweg (N35). De Heinoseweg zal deze toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af kunnen wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Algemeen

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

#### 4.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

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

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014<sup>1</sup>:

*“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”*

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een recente uitspraak van de Raad van State d.d. 18 februari 2015<sup>2</sup>, waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheid van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *“Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”*

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er als gevolg van voorliggende kleinschalige ontwikkeling geen sprake is van onevenredige leegstand elders;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat de nieuwbouw in de plaats komt van een nog niet geëffectueerde vergunning welke voorziet in een grotere omvang aan bebouwing.;
- er sprake is van een ontwikkeling op een bestaand erf;
- de ontwikkeling geen (onevenredige) invloed heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

<sup>1</sup> 201310814/1/R1

<sup>2</sup> 201311211/1/R3

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

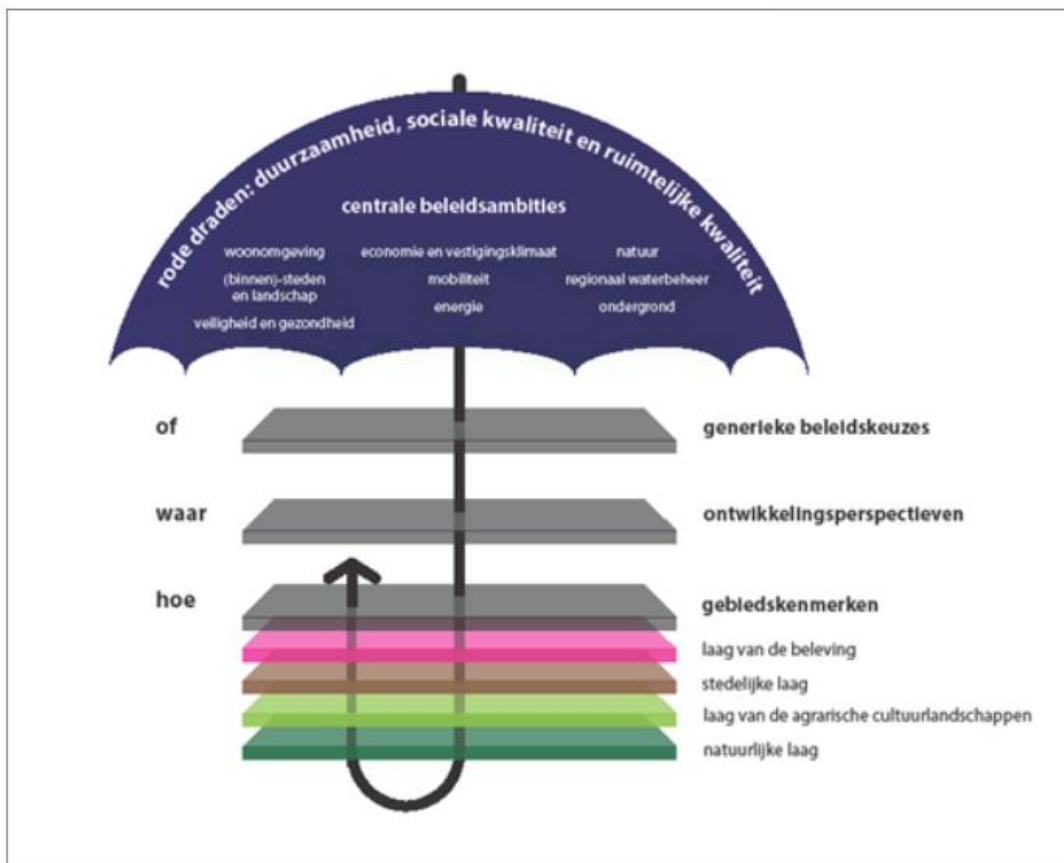
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

#### Of – generieke beleidskeuzes

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

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

#### Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

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

stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### Hoe – gebiedskenmerken

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

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

#### **4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

##### *4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-vraag)*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is artikel 2.1.3 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

#### **Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Vanuit planologisch oogpunt is geen sprake van een toename van toegestane bebouwing, dit vanwege het feit dat de reeds verleende vergunning zal komen te vervallen en een schuur van beperktere omvang (450 m<sup>2</sup> kleiner) zal worden teruggebouwd. Daarnaast is gebleken dat herbenutting van bestaande bebouwing en combinaties van functies op andere bestaande erven vanuit bedrijfsmatig oogpunt ongewenst zijn. Dit vanwege het feit dat het juist vanuit bedrijfsvoering gewenst is om alle werktuigen en materialen op dezelfde locatie te stallen/op te slaan. De locatie van het plangebied is uitstekend, er is voldoende ruimte beschikbaar en de bereikbaarheid is goed.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

### Artikel 2.1.6 *Kwaliteitsimpuls Groene omgeving*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

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

In voorliggend geval gaat het om een voormalig agrarisch erf welke op dit moment in gebruik is ten behoeve van een kleinschalig regionaal infra-/hoveniersbedrijf. Dit wijzigingsplan voorziet in het herbestemmen van het perceel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de vorm van het bestemmingsvlak enigszins wordt gewijzigd. Van een toename van bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het bedrijf is, door het laten vervallen van de reeds verleende omgevingsvergunning, geen sprake. Gelet op de aard en beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling is van nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding geenszins sprake en zijn de aanvullende kwaliteitseisen niet van toepassing. Volstaan kan worden met de basisinpassing van het totale erf. De basisinspanningen zijn weergegeven in de erfinrichtingstekening zoals weergegeven in hoofdstuk 3. Bij het bepalen van de basisinspanningen is aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken behorend bij het omliggende landschap. Gesteld wordt dat de landschappelijke investeringen die worden gedaan in het kader van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling en het niet bebouwen van de es, een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied betekenen.

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

#### 4.2.4.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



### "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

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

Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder (niet) agrarische bedrijvigheid en wonen. In dit geval is sprake van het herbestemmen van het bestaande perceel ten behoeve van het infra-/hoveniersbedrijf. Er is vanuit planologisch oogpunt geen sprake van het uitbreiden van de toegestane omvang aan bebouwing. De voorgenomen ontwikkelingen zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Het toekomstige erf wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Gesteld wordt dat met het intrekken van de reeds vergunde schuur en het landschappelijk inpassen van het erf de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Het voornemen draagt bij aan het versterken van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

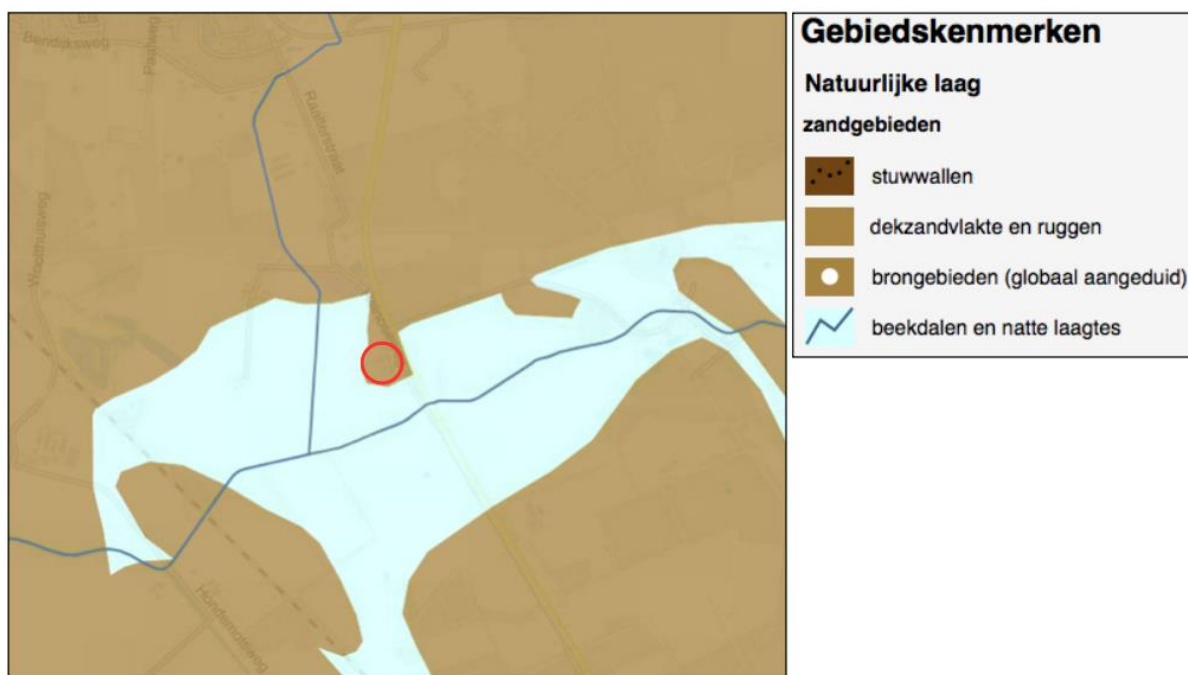
#### *4.2.4.3 Gebiedskennmerken*

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

##### *1. De "Natuurlijke laag"*

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskennmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Dekzandvlakte en ruggen"

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

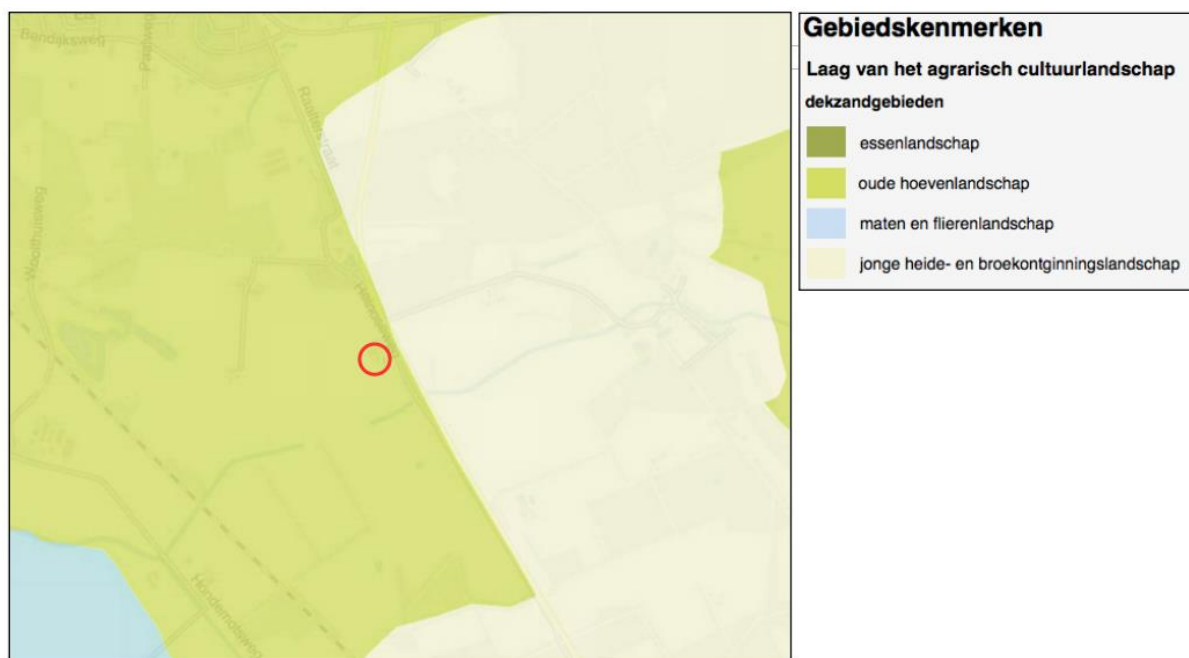
### Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

### 2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Oude Hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Oude Hoevenlandschap"

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

#### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is een erfinrichtingstekening opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is onder meer aandacht besteed aan het clusteren van de bebouwing en het nader landschappelijk inpassen van het erf door het aanleggen van nieuwe houtsingels op de perceelsgrenzen. Door de hiervoor genoemde inpassingen komt het erf als zijnde een groene kamer in het landschap te liggen, hetgeen in overeenstemming is met de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### 3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### 4. De "laag van de beleving"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie zelf heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" de aanduiding "donkerte".

#### *"Donkerte"*

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.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"*

In voorliggend geval worden vanuit planologisch oogpunt de bouwmogelijkheden op het perceel niet verruimd. Daarnaast worden de bedrijfsgebouwen hoofdzakelijk overdag gebruikt. In de avonduren en 's nachts zal er in de gebouwen (m.u.v. woonboerderij) geen sprake zijn van verlichting en is van onevenredige lichthinder geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het aspect donkerte geen belemmering vormt voor het voornemen.

### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+**

#### *4.3.1.1 Algemeen*

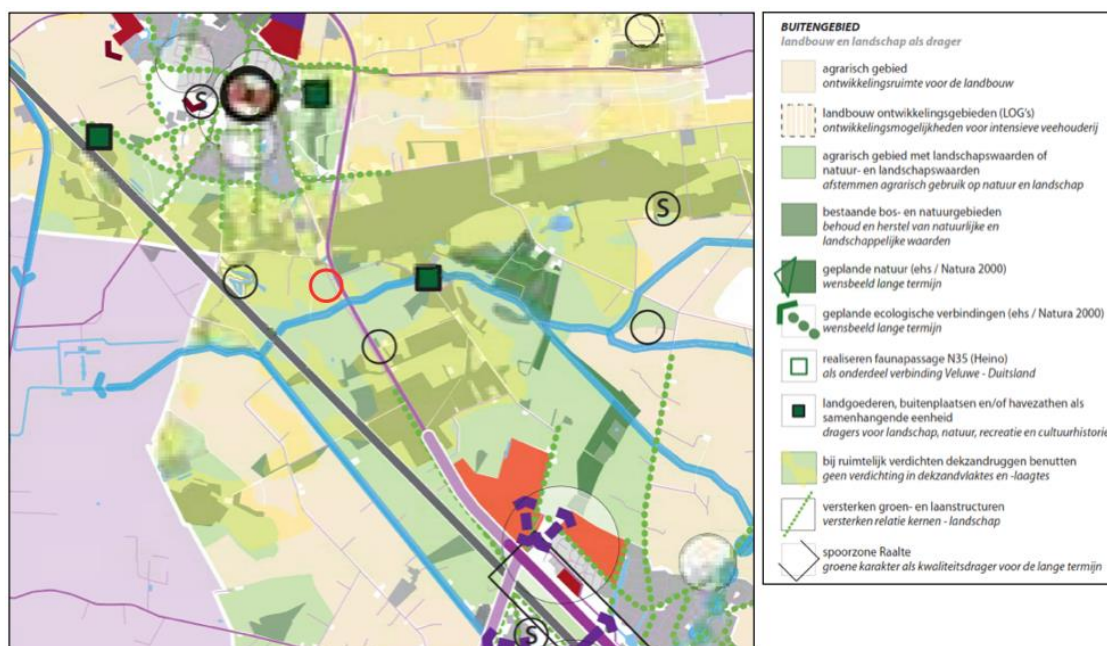
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de "Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020" waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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

#### *4.3.1.2 Visie 2025+*

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast zijn in voorliggend geval de ambities ten aanzien van 'werken' en 'wonen' van belang.

In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



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

#### Gebiedtypering: "Agrarisch gebied"

In deze gebieden wordt het agrarische gebruik afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Het gaat o.a. om gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

#### Thema: 'Werken'

In 2020 heeft de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie. Door extra aandacht voor jeugd en onderwijs is het aantal schoolverlaters zonder startkwalificatie minimaal. De vereiste opleidingsniveaus zijn voor vrijwel alle bedrijfstakken gestegen door gericht investeren in samenwerking tussen het onderwijs en het plaatselijke bedrijfsleven. Ondernemers krijgen in Raalte de ruimte en nieuw ondernemerschap wordt bevorderd. De agrarische sector is in 2020 ingrijpend veranderd, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. Duurzaamheid zorgt voor een vitale toekomst.

#### Thema: 'Wonen'

In 2020 sluit de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief aan op het uitstekende woonklimaat. Landschap en beeldkwaliteit zijn bepalend, maar daarbinnen krijgen bewoners zoveel mogelijk ruimte om hun eigen woonwensen te realiseren. Op sommige plekken binnen de gemeente worden hogere eisen gesteld aan beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd. Dit betekent niet dat dorpen op slot gaan, maar wel dat bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen de voorkeur heeft boven uitbreiding ervan.

Ouderen kunnen zo lang mogelijk blijven wonen waar ze willen, maar er zijn wel grenzen aan het mogelijke zorgaanbod. Naast het bestaande beleid om meer starterswoningen te bieden voor jongeren zijn er woningen voor senioren gebouwd. Een nieuwe doelgroep die nadrukkelijk aandacht krijgt in het woningaanbod is die van de vitale, welgestelde senioren.

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

Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt een voormalig agrarisch erf een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt het bestaande infra-/hoveniersbedrijf planologisch ingepast en wordt het mogelijk om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het economisch vitaal houden

van het landelijk gebied en het voorkomen van verpaupering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tot slot wordt het erf met deze ontwikkeling landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Het voornemen brengt geen belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

### 4.3.2 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven

#### 4.3.2.1 Algemeen

Het beleid van de gemeente Raalte is gericht op het streven naar ruimtelijke kwaliteit, maar is tevens flexibel en ontwikkelingsgericht. In het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is het beleid voor 'niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarisch bedrijven' verwerkt in wijzigingsbevoegdheden. Hierna zijn de uitgangspunten opgenomen.

#### 4.3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Raalte

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen zodanig wijzigen dat vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a) toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b) er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c) in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden;

hierbij geldt het volgende:

- 1) indien er sprake is van sloop tot 250 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
- 2) indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
- 3) van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
- d) er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e) indien er sprake is van het bepaalde onder c dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- f) de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- g) na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' gewijzigd te worden in een op de nieuwe bestemming toegesneden aanduiding die aangeeft dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- h) er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i) de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j) parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k) de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l) detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m) horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- n) de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;



- o) de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- p) de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- q) het aantal woningen mag niet toenemen;
- r) op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- s) het bepaalde onder r is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- t) ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
  - 1) bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
  - 2) activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden vanuit bestemmingsplan Buitengebied Raalte

Hierna wordt het initiatief puntsgewijs aan de gestelde voorwaarden.

- a) het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b) de bestaande bebouwing wordt in principe niet uitgebreid, echter is er sprake van een niet-geëffectueerde vergunning. Met het intrekken van vergunning mag er eenmalig een nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd. Dit bedrijfsgebouw zal qua omvang 350 m<sup>2</sup> kleiner zijn dan het vergunde gebouw. Hiermee ligt het plan in lijn met het beleidsuitgangspunt geen verdere versterking;
- c) niet van toepassing;
- d) verwezen wordt naar hoofdstuk 3. Het plangebied wordt goed landschappelijk ingepast;
- e) niet van toepassing;
- f) het plangebied krijgt een bedrijfsbestemming welke is toegesneden op de vervolgfunctie;
- g) de voormalige bedrijfsbebouwing is in voorliggend plan als zodanig aangeduid;
- h) er zal geen sprake zijn van buitenopslag;
- i) van publieks- en/of verkeersaantrekkende werking is geen sprake, de bestaande infrastructuur is berekend op de nieuwe activiteit;
- j) parkeren wordt landschappelijk ingepast en vindt binnen het bouwvlak plaats;
- k) de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf worden behouden;
- l) van detailhandel is geen sprake;
- m) van horeca is geen sprake;
- n) de vervolgfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar. Dit blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting;
- o) de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt;
- p) de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden worden niet beperkt;
- q) het aantal woningen neemt niet toe;
- r) niet van toepassing;
- s) niet van toepassing;
- t) de activiteiten zijn naar aard en omvang te verblijken met categorie 2 bedrijvigheid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.4 (milieuzonering).

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid. In voorliggend geval kan dan ook gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 31.6.2..

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

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

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



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

#### "Dekzandlaagtes"

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

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

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

#### *4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'*

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de toevoeging van diverse beplanting rond het erf. Tevens wordt op de noordelijke- en westelijke kavelgrens een houtsingel aangeplant ter versterking van de dragende structuren. Voor nadere informatie over de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

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

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval zijn wegverkeers-, railverkeers en industriellawaai niet van belang aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd.

Voor wat betreft de invloed van het bedrijf op omliggende objecten wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Milieuzonering).

#### 5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

Hunneman Milieu-Advies Raalte BV heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

#### 5.2.2 Situatie plangebied

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, lokaal zwakke bijmengingen aan puindeeltjes waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de *bovengrond* (MM-01 t/m MM-03), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de *ondergrond* (MM-04 en MM-05), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in het *grondwater* (peilbuis 4 en 15), met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan barium, chroom en/of zink, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan barium, chroom en/of zink overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

#### *Resumerend*

In de vaste bodem zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, chroom en/of zink aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

### **5.2.3 Conclusie**

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er, voor wat betreft de bodemkwaliteit, geen bezwaren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Beoordelingskader**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen*

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

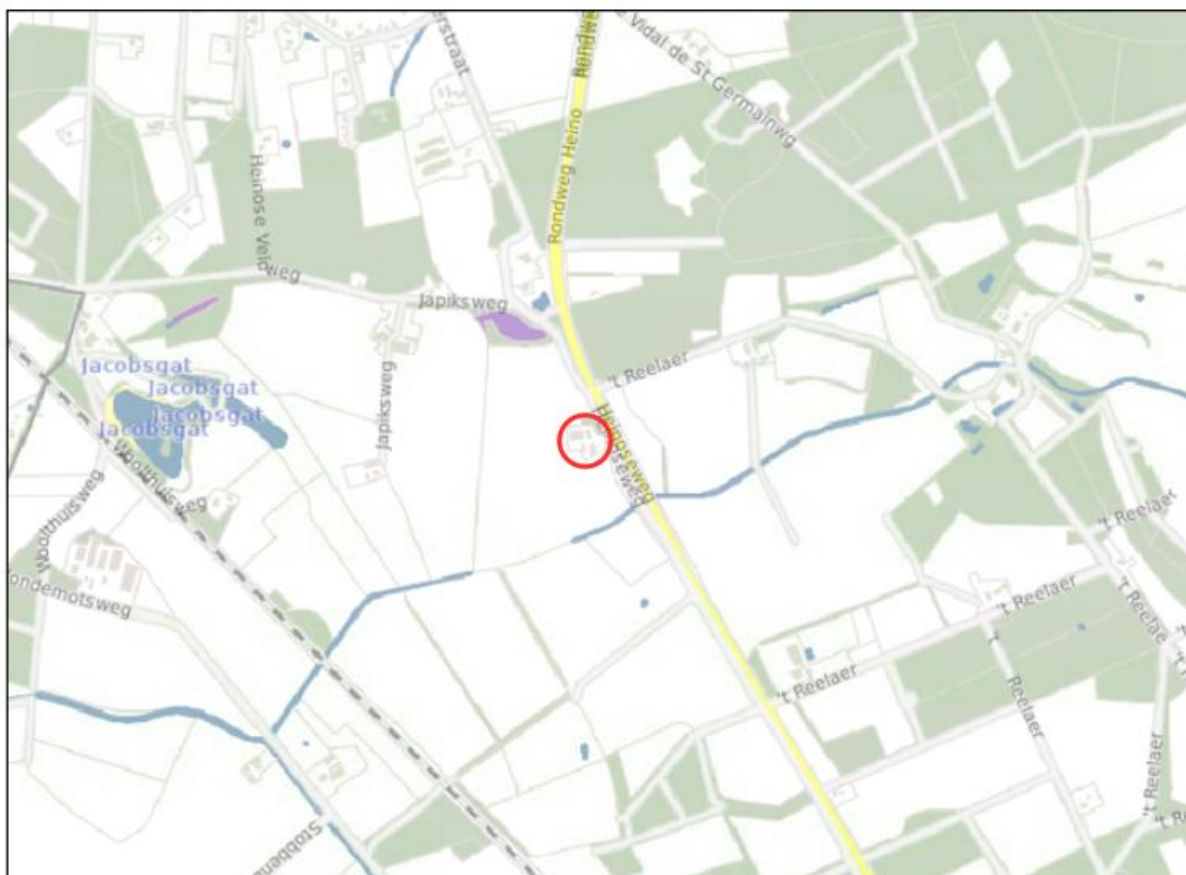
### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

### 5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling en is deze in overeenstemming met een goede ruimtelijk ordening.



## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

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

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

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

Vreeswijk Groentechniek heeft een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit. Op grond van de indeling volgens de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering" valt dit bedrijf onder milieucategorie 3.1 omdat het bedrijfsoppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt. De bijbehorende afstand tot de woonbebouwing van 50 meter wordt bepaald door het hinderaspect geluid. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan Buitengebied uitgaat van kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. In voorliggend geval is dan ook beoordeeld of de voorgenomen activiteiten qua invloed op de omgeving te gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 2.

In dit geval wordt de geluidbelasting veroorzaakt door de transportbewegingen van de voertuigen en werktuigen binnen de inrichting. De meeste activiteiten vinden in pandig plaats in de opslag- en werktuigenberging of in de 2 open kapschuren. Qua activiteiten en milieubelasting en de ligging vlak aan de N35 (bepalend voor het omgevingsgeluid) is dit bedrijf qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen aan bedrijfsfuncties uit de milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woonbebouwing ligt op meer dan 200 meter afstand uit de erfgrans van de inrichting. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en van aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse is geen sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Bedrijfsgebouwen zijn in het kader van milieuzonering niet aan te merken als milieugevoelig objecten. Omliggende bedrijven / inrichtingen leveren geen belemmering op voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor

de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zelf wordt geen vee meer gehouden. Van agrarische geurhinder vanuit het plangebied is dan ook geen sprake.

Bedrijfsgebouwen kunnen in sommige gevallen (langdurig menselijk verblijf) worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan 't Reelaer 3/3a. Voor grondgebonden veehouderijen geldt dat in het buitengebied uitgegaan dient te worden van 50 meter. De afstand tussen de woonboerderij en het agrarisch bouwvlak bedraagt meer dan 275 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis. Overige agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen.

Gezien de ruime afstand is het te verwachten dat er ter plaatse van de nieuwe schuur sprake zal zijn van een goed leefklimaat. Daarnaast heeft het initiatief geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

### 5.6.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

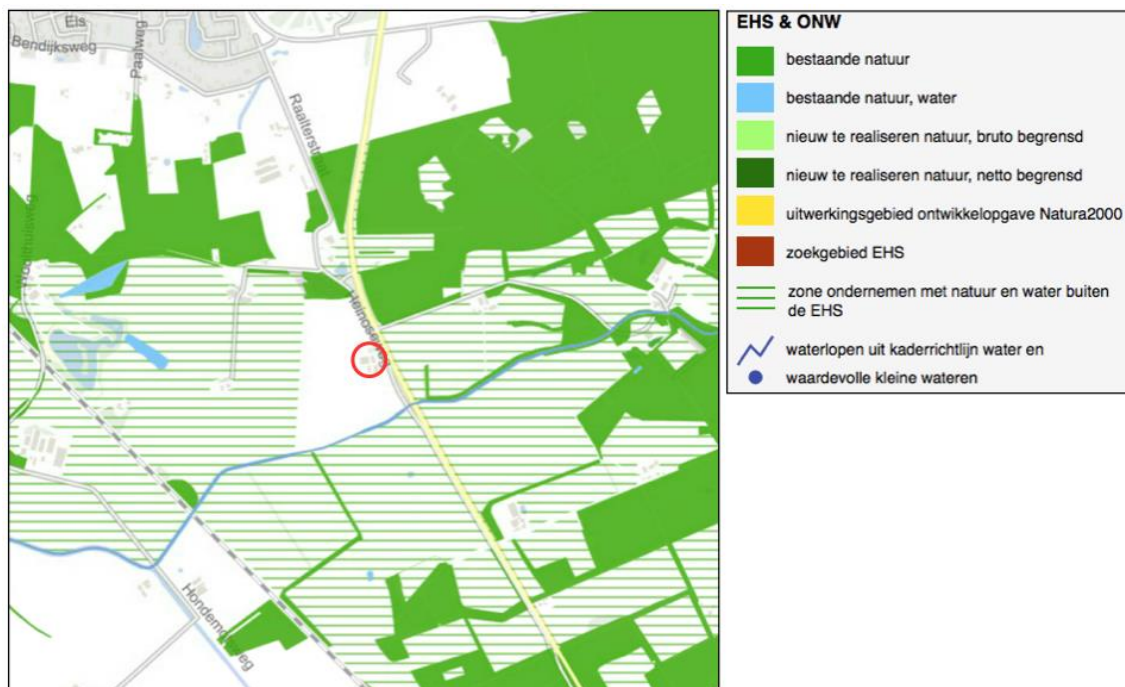
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied 'Rijntakken' is gelegen op een afstand van ruim 7 kilometer. Gezien deze afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat dit wijzigingsplan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit en andere Natura 2000-gebieden.

### 5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 45 meter afstand. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



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

Gezien de aard en omvang van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

In het kader van voorliggend wijzigingsplan is door Bureau Bleijerveld een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De paardenwei wordt gevormd door bemest en intensief gebruikt grasland. Het gras was soortenarm en bevatte slechts enkele zeer algemene kruiden, zoals Grote weegbree, Gewone vogelmuur en Paarse dovenetel. Het is uitgesloten dat bedreigde of beschermde plantensoorten deel uitmaken van de vegetatie. Het veld is wat fauna betreft alleen geschikt als verblijfplaats voor een beperkt aantal soorten kleine zoogdieren van tabel 1, zoals Veldmuis en Mol. Overige soorten zijn alleen als passant te verwachten. Het is aannemelijk dat het perceel deel uitmaakt van het foerageergebied van bijvoorbeeld vlermuizen, maar de schaal van het project is dermate klein en compact dat dit geen wezenlijke invloed heeft op deze functie.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

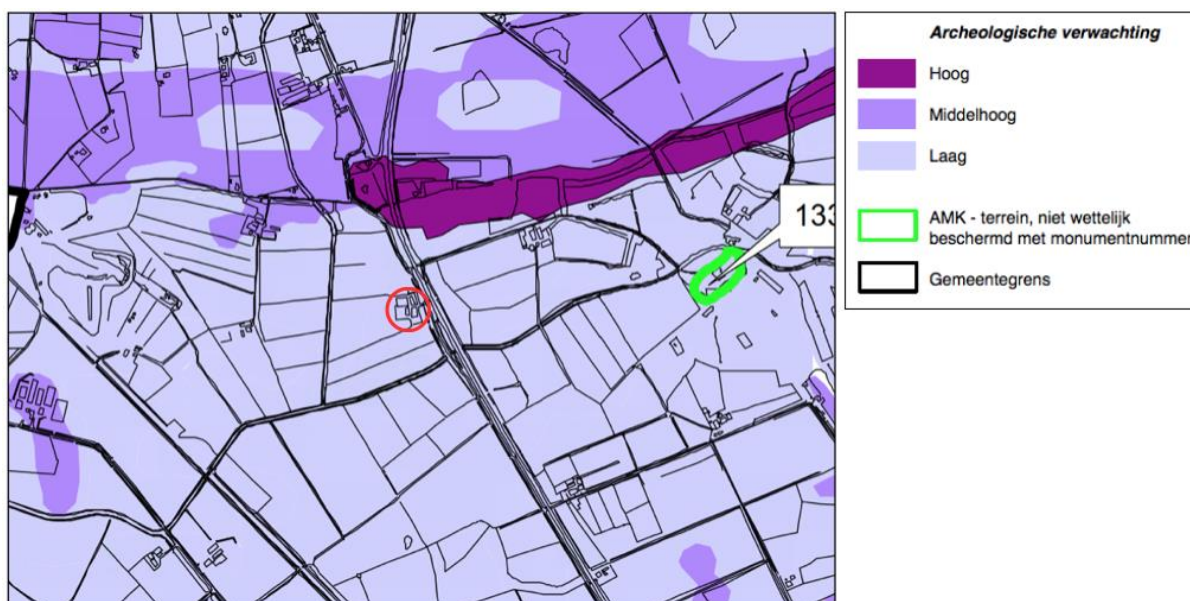
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

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

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 5.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen.

Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.), volgens de Erfgoedwet, een meldingsplicht geldt.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf of op korte afstand van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Handhaven van het bestaande hoofdgebouw is vanwege de karakteristieke waarde van (cultuurhistorisch) belang. Met het situeren van de nieuwe gebouwen is hiermee rekening gehouden, waardoor het zicht op de boerderij niet wordt ontnomen.

## 5.8.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

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

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. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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



## 6.2.4 Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is door het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta op 29 oktober 2015 vastgesteld. In het Waterbeheerplan zijn de doelen uitgewerkt voor vier thema's: 1 waterveiligheid, 2 voldoende water, 3 schoon water en 4 het zuiveren van afvalwater. Naast de beschreven doelen zijn de belangrijkste maatregelen die worden uitgevoerd opgenomen.

## 6.2.5 Gemeentelijk beleid

### 6.2.5.1 Waterplan Raalte

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

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

### 6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect.

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

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen sprake is van waterschapsbelang. Het bijbehorende document is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

### 6.3.3 Overstromingsrisico

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

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

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De systematiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden.

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)  
In dit artikel wordt onder meer ingegaan op afwijkende maatvoering, overschrijden van bouwgrenzen en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)  
In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid voor splitsing van karakteristieke boerderijen is niet overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte', aangezien splitsing niet mogelijk is vanwege de nabijheid van de Rijksweg N35.
- Overige regels (Artikel 11)  
In de overige regels wordt aangegeven hoe om te gaan met de wettelijke regelingen waarna verwezen wordt.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (Artikel 3)**

De gronden welke niet tot het toekomstige bedrijfsperceel behoren zijn meegenomen in de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het gaat hierbij onder meer om de gronden gelegen achter de ligboxenstal, waar voorheen een schuur was gepland.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).

Op deze gronden is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan met enkele uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen tot 1 meter hoog.

### **Bedrijf (Artikel 4)**

In de huidige en toekomstige situatie wordt op het perceel een infra-/hoveniersbedrijf geëxploiteerd. Gelet op de omvang van het bedrijf kan het niet worden aangemerkt als onderschikte functie ten opzichte van het wonen en dient er een passende bestemming te worden toegekend. De bestemming 'Bedrijf' is in voorliggend geval het meest toepasselijk. Onder hovenierbedrijven worden de bedrijfsactiviteiten als genoemd onder hoofdstuk 2 toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Op basis van de bouwregels mag er één woning binnen het plangebied aanwezig zijn. Wat betreft bouwregels voor de bedrijfsgebouwen geldt dat de bestaande maatvoering de maximale maatvoering betreft. Uitbreiden van de bedrijfsbebouwing en het plegen van nieuwbouw is niet toegestaan, met dien verstande dat hier eenmalig van afgeweken kan worden, indien en voor zover de op 30 mei 2011 verleende omgevingsvergunning OGV 2011-096 voor het realiseren van een nieuwe schuur onherroepelijk is ingetrokken, voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met een oppervlak van maximaal 800 m<sup>2</sup>.

Tot slot zijn er erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximale bouwhoogten.

### **Waarde - Landschap – 1 (Artikel 5)**

Overeenkomstig het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1' aan het plangebied toegekend vanwege de landschappelijke waarde van het gebied. De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf.

Er gelden nadere regels ten aanzien van het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De 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 op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het wijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

In voorliggend geval heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verantwoording omvang (bedrijfs)gebouwen**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quick Scan Flora en Fauna**

**Bijlage 4      Watertoetsresultaat**