



Bestemmingsplan Buitengebied Raalte
28e wijziging omgeving Lombokweg 5

Plannummer: NL.IMRO. 0177. BPW20180004



“Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 28e wijziging, omgeving Lombokweg 5”

Plannaam: “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 28e wijziging, omgeving Lombokweg 5”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20180004-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	SLOOP	10
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	28
5.2	BODEMKWALITEIT.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	38
6.1	VIGEREND BELEID.....	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	46	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	47
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3:	WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Lombokweg 5 in het buitengebied van Heeten is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al enige tijd geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie gekregen, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en deze inmiddels sterk verouderd is. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsienderende bebouwing te slopen.

Op basis van de gemeentelijke beleidsnota ‘Erven in beweging’ wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 963 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Tevens is het gewenst om de bestaande woning te behouden en te voorzien van een reguliere woonbestemming. Daarnaast is er een wagenberging aanwezig op het erf die recentelijk is opgeknapt. Beoogd wordt om de wagenberging te behouden.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van circa 963 m² aan landschapsontsienderende bebouwing;
- sanering van alle aanwezige asbest;
- sanering van overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood;
- behoud van de bestaande woning en een tweetal bijgebouwen en een tuinhuis van in totaal 380 m²;
- behoud van de bestaande mestkelder die uitsluitend gaat dienen als IBA bij de bestaande en nieuwe woning en niet meer gaat dienen als opslag voor mest;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel.

Het beleid ten aanzien van de Rood voor Rood-regeling is uitgewerkt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Raalte. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.6) opgenomen, op grond waarvan burgemeester en wethouders de bouw van een compensatiewoning kunnen toestaan.

Op 21 december 2017 is de gemeentelijke beleidsnota ‘Erven in beweging’ vastgesteld. In deze beleidsnota zijn de regels rondom Rood voor Rood en de oppervlakten aan bijgebouwen in het buitengebied versoepeld.

Voorliggend plan voorziet ten aanzien van de bestaande woning in het behoud van een tweetal bijgebouwen en een tuinhuis van in totaal 380 m². In voorliggend geval kan worden afgeweken van de maximale hoeveelheid van 150 m² aan bijgebouwen die standaard is toegestaan. Op basis van artikel 31.3.1 ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen kan 250 m² worden toegestaan. Vanwege de sloop van een grote hoeveelheid aan voormalige agrarische opstallen (963 m²) en vanwege het feit dat het twee bestaande bijgebouwen zijn, is het mogelijk 380 m² aan bijgebouwen toe te staan.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Raalte. Aangetoond wordt dat de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 28e wijziging, omgeving Lombokweg 5” bestaat uit de volgende stukken:

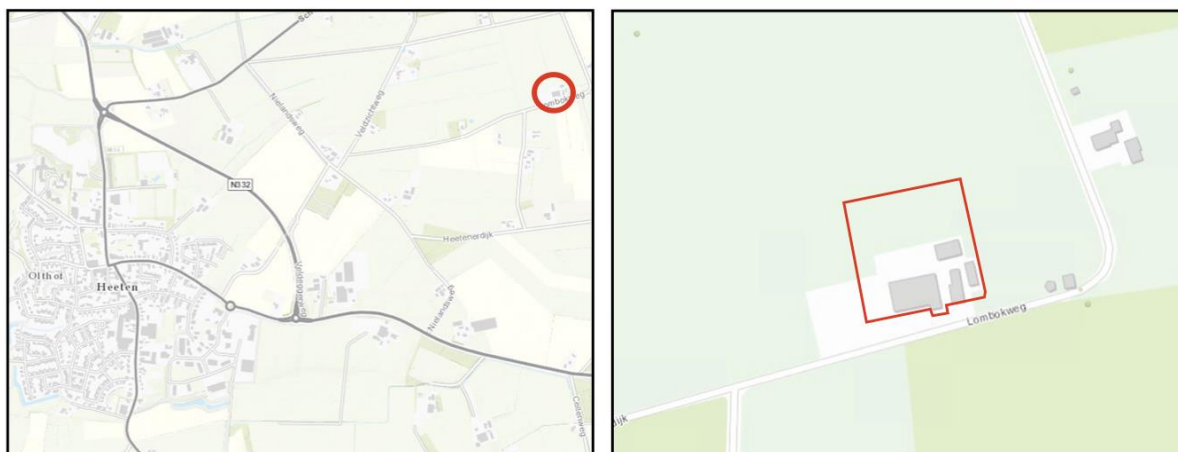
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BPW20180004-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. 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 gedeelte van het wijzigingsplan.

1.3 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Lombokweg 5, ten noordoosten van de kern Heeten. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie H en nummer 3914. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Heeten en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Heeten en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening”. Deze plannen zijn vervat in een geconsolideerde versie.

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte op 8 juni 2012 en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening”, “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening”, “Buitengebied Raalte geconsolideerd” en “Paraplubestemmingsplan Parkeren” van toepassing. Omdat deze bestemmingsplannen geen relevantie hebben voor het plangebied, worden deze bestemmingsplannen buiten beschouwing gelaten. Opgemerkt wordt dat wel rekening is gehouden met de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de correctieve herzieningen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.



Afbeelding 1.2

Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: gemeente Raalte)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’. Het plangebied betreft een agrarisch bouwvlak. Verder geldt voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij een agrarisch bedrijf kan worden gedefinieerd als: Een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken: zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a, b, e, f en g;

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van een compensatiewoning past niet binnen het geldend bestemmingsplan, aangezien het plangebied een agrarische bestemming heeft.

Het geldend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.6) op grond waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van een compensatiewoning. Opgemerkt wordt dat de wijzigingen die zijn doorgevoerd met de correctieve herzieningen mede van toepassing zijn verklaard in deze bestemmingsplanwijziging.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van de kern Heeten gelegen. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, en verspreid liggende erven, bestaande uit agrarische bedrijfspercelen en woonerven.

Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de zuidzijde bevindt zich infrastructuur, namelijk de Lombokweg. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. De planbegrenzing betreft het geldend agrarisch bouwperceel en is hierna indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied met indicatieve begrenzing (Bron: Provincie Overijssel)

Het erf bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende agrarische gronden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is voornamelijk erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een deel wordt gebruikt als tuinen behorende bij de woning. Het erf is met drie in- en uitritten ontsloten op de Lombokweg.

In afbeelding 2.2 is een vogelvluchtperspectief van de huidige situatie opgenomen. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de te slopen bebouwing en de opgeknapte wagenberging opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto's huidige situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)



Afbeelding 2.3 Boven, van links naar rechts: te slopen en herbouwen historische steltenberg en vijfroedige hooiberg en te slopen bebouwing. Onder, van links naar rechts: op te ruimen kuilplaten, opgeknapte wagenberging en te slopen ligboxenstal (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing (inclusief asbesthoudende materialen) te slopen. In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing weergegeven. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt afgerond 963 m². Erfverharding dat in de toekomstige situatie niet meer wordt gebruikt zal worden gesaneerd.

Ten oosten van het voormalige agrarische erf is een historische steltenberg en een vijfroedige hooiberg aanwezig. De betreffende gebouwen zijn zeer vervallen en zullen, met alles wat nog herbruikbaar is, worden herbouwd op het Heinose landgoed De Vlamickhorst. De cultuurhistorische bouwwerken, waarschijnlijk uit 1880, krijgen daarmee een nieuw leven en blijven in Salland.



Afbeelding 3.1 Overzicht sloop (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ruimtelijke Kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.2 Bebouwing

Het erf bestaat uit een woonboerderij met verscheidene voormalige agrarische opstallen. Een groot deel van de agrarische opstallen wordt gesloopt, aangezien deze geen vervolgfunctie hebben. In de toekomstige situatie worden een tweetal bijgebouwen en een tuinhuis behouden van in totaal 380 m². Een bestaande wagenberging (255 m²) is recent opgeknapt en voorzien van een nieuw dak en deuren. De wagenberging kent een agrarisch karakter en past op het erf. In het verlengde van de woning blijft eveneens een bijgebouw (95 m²) behouden. Ook dit bijgebouw zal voorzien worden van een asbestvrije dakbedekking. Gezien de vorm en uitstraling is dit bijgebouw ondergeschikt aan de woning. In voorliggend geval kan worden afgeweken van de maximale hoeveelheid van 150 m² aan bijgebouwen die standaard is toegestaan.

Op basis van artikel 31.3.1 ‘Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen’ kan 250 m² worden toegestaan. In dit artikel zijn de onderstaande voorwaarden opgenomen.

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Aan alle vier de voorwaarden wordt voldaan, de bijgebouwen zijn noodzakelijk voor hobbymatige activiteiten en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap. Daarnaast is meer dan 1 ha grond in beheer en wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Vanwege de sloop van een grote hoeveelheid aan voormalige agrarische opstallen (923 m²) en vanwege het feit dat het twee bestaande bijgebouwen zijn, is het behouden van in totaal 380 m² mogelijk.

Voor de woning (aan de straatzijde) en naast de woning (westen) is een siertuin voorzien. Het erf wordt aan de zuidzijde ontsloten door meerdere inritten. Ten westen van het erf liggen de kuilvoeropslagen die aansluiten op de Lombokweg. Langs de Lombokweg staat wegbeplanting. Het vormt een groene verbinding door het relatief open gebied. Rondom het erf staat geen groen. Het ligt vrij open in het landschap en is vooral praktisch ingericht.

Omdat het grootste gedeelte van de opstallen geen gebruiksfunctie meer heeft, gaat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie steeds verder achteruit. Om de locatie een nieuwe duurzame toekomstige invulling te geven en het aanwezige asbest te kunnen saneren, is het plan opgevat om op basis van de op 21 december 2017 vastgestelde ‘Beleidsnota Erven in beweging’ Rood voor Rood toe te passen.

De standaard bij rood voor rood is terugbouwen binnen het bouwvlak waar wordt gesloopt. Langs de Lombokweg valt de sterke oriëntatie op de weg op en de rechtlijnigheid van de verkaveling/ wegen en bebouwing op het erf. Daarbij vormen de boerderij (of woningen) het hoofdgebouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm, maar ook door de positie op het erf.

De woningen staan over het algemeen relatief dicht op de weg. In voorliggend geval is gekozen om de compensatiewoning iets verder van de Lombokweg te situeren dan de bestaande woning. Wel staat de woning en het nieuwe bijgebouw in lijn (of haaks) op de bestaande gebouwen op het erf. Hierdoor zullen de bestaande woning, bijgebouwen en de nieuwe compensatiewoning met bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormen. Het erf zal compacter worden doordat de kuilvoeropslagen worden opgeruimd.

De compensatiewoning zal een landelijke uitstraling krijgen. Het bijgebouw zal hierbij ondergeschikt aan de woning zijn. Dit kan bereikt worden door een lagere nokhoogte, andere materialisatie of een andere hoofdvorm. Het geheel moet aansluiten op de bestaande bebouwing op het erf in de omgeving. De compensatiewoning krijgt een eigen inrit dat tevens de ontsluiting van de mestopslag en het bestaande achtererf is.

3.2.3 Erfinrichting

De erven in de nabije omgeving zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen grenzen het landschap af. De vergezichten zijn een kwaliteit en zullen behouden blijven. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om ook het landschap open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de ontginningen landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf zullen vrijstaande bomen aangeplant worden. Het is niet passend om het erf geheel af te scherm met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen, kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf open.

Langs de weg staan grote zomereiken. Deze verbinden de erven en versterken de structuur. Met het opruimen van de kuilvoeropslagen kan de berm weer hersteld worden. Waar ruimte is, wordt de wegbeplanting aangevuld met zomereiken.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet rekening gehouden worden met het feit dat het erf in het zogeheten ‘donkerte’ ligt. Hier kun je de sterren ‘s nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingssensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.

3.3 Verkeer en parkeren

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning en het toevoegen van één vrijstaande compensatiewoning. De gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in ‘Parkeernormen Raalte 2015’, schrijft voor dat voor vrijstaande woningen (koopsector) in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 (= 3) parkeerplaatsen per woning geldt.

Het parkeren ten behoeve van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning vindt, net als in de huidige situatie, plaats op eigen terrein. Ten aanzien van de toe te voegen compensatiewoning wordt opgemerkt dat, gelet op de ruime omvang van het perceel, er ruim voldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen staat voorgeschreven in ‘Parkeernormen Raalte 2015’.

In de gewenste situatie wordt één in- en uitrit toegevoegd, namelijk bij de compensatiewoning. Deze weg vormt tevens de ontsluiting van de mestopslag en het bestaande achtererf. De twee bestaande in- en uitritten monden beiden uit op de Lombokweg. Ter plaatse van de nieuwe in- en uitrit wordt voorzien in een overzichtelijke, verkeersveilige situatie. Daarnaast komen de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen te vervallen. Redelijkerwijs kan hier uit worden gegaan dat per saldo de verkeersgeneratie planologisch gezien afneemt.

Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling levert het voornemen vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan niet van toepassing aangezien planologisch gezien geen sprake is van het toevoegen van een woning.

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

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. 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 centrale ambities van de provincie:

- 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;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

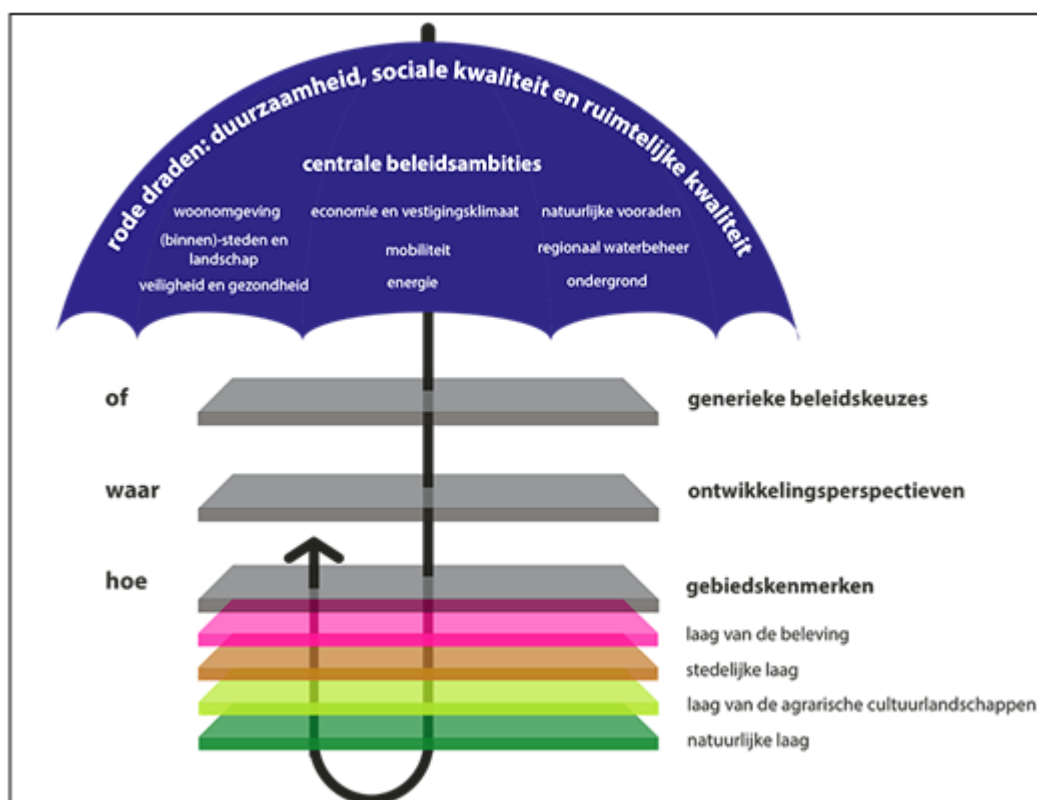
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *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.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

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

- sloop van 963 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een compensatiewoning op basis van de beleidsnota ‘Erven in beweging’ van de gemeente Raalte. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend wijzigingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase ‘Of - generieke beleidskeuzes’ zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode omlijning geeft het plangebied weer.



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

‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’

Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder (niet) agrarische bedrijvigheid en wonen. In dit geval is er sprake van een rood voor rood erftransformatie van een voormalig agrarische bedrijfsperceel naar twee woonerven met bijbehorende bijgebouwen. 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. De nieuwe erven worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. 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 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden op deze laag.

1. De ‘Natuurlijke laag’

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw of ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. 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. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie is op basis van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

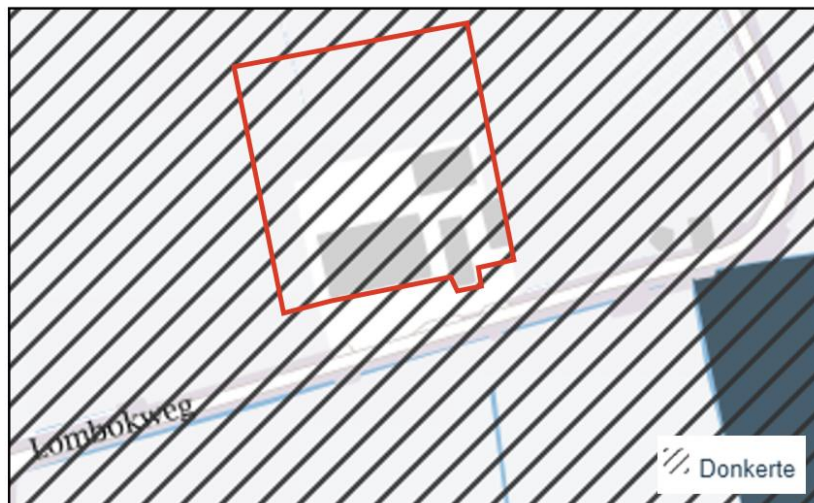
Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is onder meer aandacht besteed aan de situering van de bebouwing en het nader landschappelijk inpassen van het erf door het versterken van bestaande gebiedseigen beplanting. Door de hiervoor genoemde inpassing komen de erven passend in het agrarische 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 ‘Laag van de beleving’

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De locatie is op basis van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met het gebiedstype ‘Donkerte’. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

‘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.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de voormalige agrarische opstallen, waardoor de hoeveelheid kunstlicht afneemt. Daarom wordt geconcludeerd dat de laag van de beleving geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

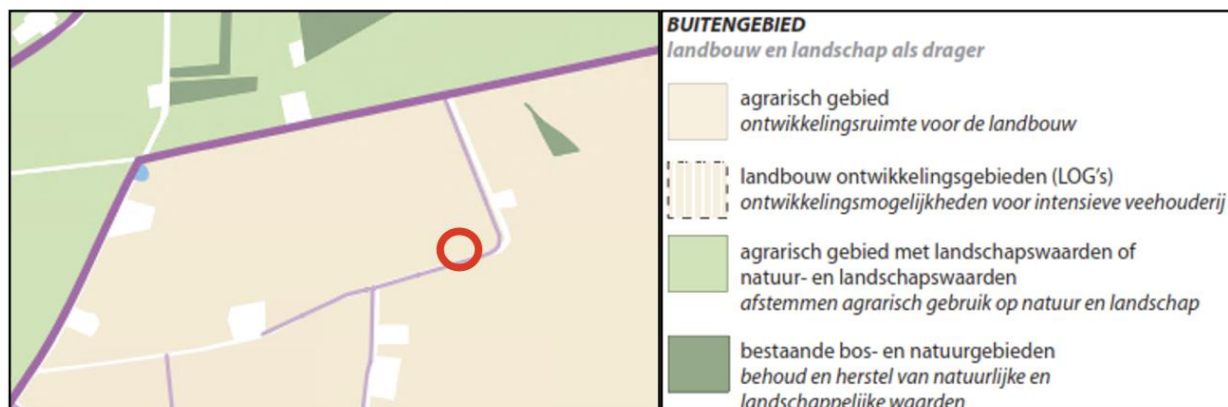
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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

4.3.1.2 Visie 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘agrarisch gebied’. Daarnaast is in voorliggend geval de ambitie ten aanzien van ‘wonen’ van belang.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.6 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Raalte 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

Gebiedstypering: “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: ‘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 voorgenomen ontwikkeling wordt een voormalig agrarisch erf getransformeerd tot woonerf. Door deze ontwikkeling wordt enerzijds landschapsontsierende agrarische bebouwing in het buitengebied opgeruimd en wordt de locatie landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Anderzijds wordt met de nieuwe functie voor de locatie bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

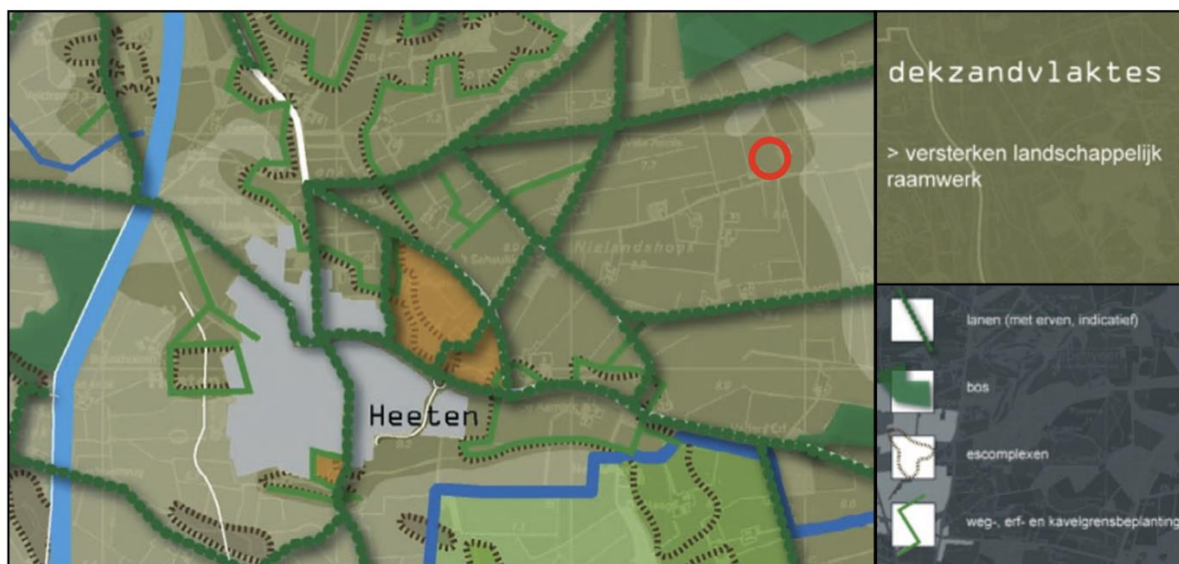
4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het ‘Zandlandschap’ waarbij het is aangemerkt als ‘dekzandvlaktes’. In afbeelding 4.7 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven.



Afbeelding 4.7 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

‘Dekzandvlaktes’

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze essencomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan’

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype Dekzandvlaktes. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf conform de gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de erfinrichting en landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen rood voor rood ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Beleidsnota Erven in beweging

4.3.3.1 Algemeen

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

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (rood voor rood regeling)
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

De voor dit plan belangrijke verruiming ten opzichte van het bestaande beleid wordt hieronder beschreven.

Rood voor Rood

De Rood voor Rood regeling is op de volgende punten versoepelt:

- 1) De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd komt te vervallen.

Toelichting

Dit betekent niet dat Rood voor Rood woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld. De beoordeling of een beoogde locatie passend is, is altijd maatwerk. Zo leent niet elke perceel dat grenst aan een dorp zich voor het toevoegen van bebouwing en zijn sommige open ruimten in de dorpen of in een lintbebouwing juist waardevol om te behouden. In goed overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt bekeken wat passend is.

- 2) Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1.000 m² aan landschapontsierende gebouwen worden gesloopt.

Toelichting

Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 m² om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in

aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst.

3) Indien op een locatie alleen gesloopt wordt dan hoeft voor die locatie niet langer een erfinrichtingsplan te worden ingediend.

4) Inzet van sloop vierkante meters uit de sloopbank is mogelijk.

5) Het realiseren van andere typen woningen dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen is mogelijk, indien die in een behoefte voorzien en mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid (kwantitatief en kwalitatief).

Toelichting

Te denken valt aan vormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning indien die op grond van de eisen die het bestemmingsplan Buitengebied stelt niet mogelijk is. De gemeente legt op dit moment niet vast aan welke regels (bijv. sloopverhoudingen) dergelijke afwijkende woonvormen moet voldoen. De gemeente laat zich verrassen door initiatieven en zoekt in de geest van het Rood voor Rood beleid met de initiatiefnemer naar een goede balans tussen ontwikkelruimte en kwaliteitswinst.

6) De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt.

Toelichting

In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk meer dan 150 m² of 250 m² aan bijgebouwen te laten staan ten behoeve van hobbymatige of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In die situatie wordt wel beoordeeld of in het Rood voor Rood traject waarin de slooplocatie wordt ingezet voldoende kwaliteitswinst wordt bereikt. Voorwaarde is dat de resterende gebouwen niet later voor een ander ontwikkeltraject worden ingezet. Geadviseerd wordt eventueel resterende gebouwen asbestvrij te maken. In deze situatie is een erfinrichtingsplan waaruit blijkt dat het erf goed landschappelijk wordt ingepast vereist.

7) De voorwaarde dat taxaties van herbouwwaarde, sloopoffertes etc. ingediend moeten worden vervalt.

Toelichting

Deze voorwaarde had als doel om te beoordelen of ontwikkelruimte in balans is met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is in 2012 bij Rood voor Rood projecten met 1 woning al vervallen. De gemeente laat deze voorwaarde nu in het algemeen vervallen. Sloop van ontsierende bebouwing in combinatie met een goede inrichting van sloop- en bouwlocatie(s) levert voldoende kwaliteitswinst op. De gemeente heeft voldoende ervaring met deze regeling opgebouwd om zonder financiële berekeningen te bepalen of ontwikkelruimte en kwaliteitswinst in evenwicht zijn.

8) Bij sloop van 2000 m² of meer aan landschapsontsierende gebouwen kunnen twee Rood voor Rood woningen worden gerealiseerd.

Toelichting

Het vervallen van de financiële berekening (punt 7) brengt met zich mee dat niet meer op basis van een berekening kan worden geconcludeerd of een tweede woning nodig is om sloopkosten en overige kosten te dekken. In het bestaande beleid gold al dat een veelvoud van 850 m² nodig was om voor een tweede (of derde) woning in aanmerking te komen. Dit was geen vanzelfsprekendheid, maar kon alleen als dit ook nodig was om de kosten te dekken. Nu de mogelijkheid om dat te beoordelen vervalt, neemt de gemeente een oppervlakte op waarbij een tweede woning in beeld komt. Vanwege schaalvoordelen die optreden bij sloop van een groter oppervlak vindt de gemeente het redelijk dit op 2000 m² vast te stellen in plaats van 1700 m² (2 x 850 m²)

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Beleidsnota Erven in beweging’

Voorliggend initiatief voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten van de beleidsnota ‘Erven in beweging’. Er wordt aan de Lombokweg 5 in totaal 963 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In ruil

voor de te slopen vierkante meters wordt op de slooplocatie een compensatiebouwkavel voor een woning van maximaal 750 m³ gerealiseerd. Tevens wordt 380 m² aan bebouwing bij de bestaande voormalige bedrijfswoning behouden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de uitzondering toegelicht bij de zesde voorwaarde. Voor de toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. De bijgebouwen worden behouden ten behoeve van hobbymatige en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Per saldo wordt een aanzienlijke hoeveelheid voormalig agrarische bebouwing uit het buitengebied verwijderd waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

4.3.4 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In dit bestemmingsplan zijn via bouwvlakken en bouwregels en bouwmogelijkheden binnen het plangebied geregeld.

4.3.5 Parkeernormen Raalte 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de ‘Parkeernormen Raalte 2015’ vastgesteld. De landelijke parkeerkencijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 3.3 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend wijzigingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan of 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 bestemmingsplan of 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 milieuzonering, geur, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, 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 dit geval is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object namelijk de realisatie van een compensatiewoning.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

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

Het plangebied in ‘buitenstedelijk’ gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Lombokweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Lombokweg (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer) en de afstand van de woning tot de as van de Lombokweg (circa 25 meter), kan er van uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Tevens wordt opgemerkt dat de Lombokweg geasfalteerd is en deze weg hoofdzakelijk dient ter ontsluiting van de aanliggende percelen. Gelet op vorenstaande wordt uitgegaan van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatste van de beoogde nieuwe woning inzake wegverkeerslawaaï. Nader onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

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.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek wat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese “verdacht” voor de inspectiegaten niet aanvaard.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. De vastgestelde verontreinigingen vormen geen risico’s voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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

Dit plan voorziet in de realisatie van één compensatiewoning. Het kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.6.1.1 voorbeelden zijn gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is het project zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Tenslotte wordt de functie ‘wonen’ niet 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 en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer

gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer van 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:

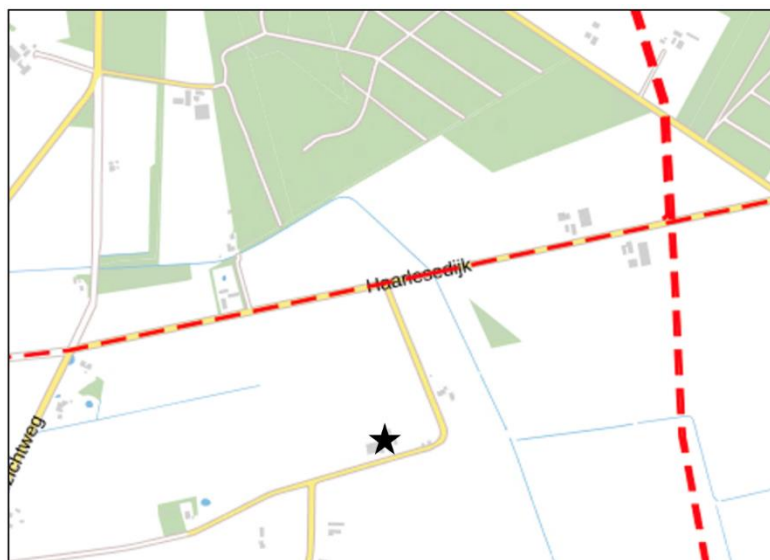
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de 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 weergegeven, met daarin een zwarte ster van het plangebied.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen Gasunie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een drietal aardgasleidingen. Op circa 580 meter van het plangebied bevinden zich twee aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een werkdruk van 66,2 bar en een uitwendige diameter van 1219 mm en een leiding met een werkdruk van

66,2 bar en een uitwendige diameter van 1067 mm. Bij de eerstgenoemde leiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 540 meter. Bij de tweede leiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 490 meter.

De derde leiding is gelegen op een afstand van 310 meter, met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 212 mm. Voor deze leiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Hiermee wordt geconcludeerd dat de gasleidingen buiten de risicocontour zijn gelegen.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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 is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

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.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Een woonfunctie wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied is één inrichting aanwezig. Het betreft een agrarische bedrijf (veehouderij). Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden

gegaan. De afstand tussen het gevoelige object (de compensatiewoning) en in de nabije omgeving gelegen inrichtingen zijn getoetst aan de afstanden die genoemd zijn in de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering”, met uitzondering van het aspect ‘geur’.

Melkveehouderij aan de Hunnemansdijk 4

Op circa 200 meter afstand van het plangebied, aan de Hunnemansdijk 4, is een melkveehouderij gevestigd. Indien het aspect ‘geur’ buiten beschouwing wordt gelaten, geldt voor het fokken en houden van rundvee een grootste afstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

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 en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval ligt er in de nabijheid van de Lombokweg één agrarisch bedrijf. In voorgaande paragraaf is reeds op dit bedrijf ingegaan, waarbij het aspect geur buiten beschouwing is gelaten. Zoals blijkt uit paragraaf 5.6.1. geldt dat, wanneer het geurgevoelig object in het buitengebied is gelegen, er op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 meter geldt. Het bedrijf is gelegen op meer dan 50 meter van het plangebied (zie 5.5.2.3).

5.6.3 Conclusie

Gelet op deze ruime afstanden, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling levert geen extra belemmeringen op voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,1 kilometer afstand van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De locatie is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 900 meter afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.1.3 Soortenbescherming

De ontwikkeling betreft het slopen van voormalige agrarisch stallen en het bouwen van een woning. Aangezien de voormalige stallen reeds zijn gesloopt, is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.1.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Er worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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

De gemeente Raalte beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.2. Het plangebied is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Raalte)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met een lage verwachting.

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare het landelijk gebied / groter dan 5 hectare de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. De met de Rood voor Rood ontwikkeling gepaard gaande grondingrepen zijn niet zodanig van aard dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. 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).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 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.

6.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “korte procedure”. De procedure in het kader

van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

Opgemerkt wordt dat de bestaande mestkelder op het perceel aan de Lombokweg 5 behouden blijft en uitsluitend gaat dienen als IBA bij de bestaande en de beoogde compensatiewoning. Belangrijk hierbij is dat de mestkelder waterdicht dient te zijn, hiervan is sprake. Water afkomstig van de IBA mag uitsluitend worden geloosd op het oppervlakte water wanneer het water conform IBA klasse is gezuiverd.

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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” kent in artikel 3.7.6 een wijzigingsbevoegdheid waarmee burgemeester en wethouders de bouw van een compensatiewoning kunnen toestaan. Dit wijzigingsplan voorziet hierin.

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;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de aangegeven bouw mogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de bestemmingsomschrijving;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd mag worden.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent het afwijkende maten en overschrijding van de bouw grenzen. Verder is een parkeerregeling opgenomen, waarin wordt aangegeven dat onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend mag worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 8)*

In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan of 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 (artikel 3)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij agrarisch bedrijf kan worden gedefinieerd als: Een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken: zoals genoemd in artikel 1 lid 1.6 onder a, b, c en d; alsmede voor:

- a. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- b. evenementen;
- c. extensieve dagrecreatie.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: het wonen, met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken, met daaraan ondergeschikt: bed & breakfast, evenementen en nevenfuncties.

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van een maximale inhoud, namelijk 750 m³. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 150 m², hiervan mag 50 m² aangebouwd zijn. Voor de reeds bestaande woning aan de Lombokweg 5 zijn twee maatvoeringsaanduidingen opgenomen, hier mee wordt mogelijk gemaakt dat de oppervlakte aan bijgebouw en overkappingen maximaal 380 m² mag bedragen en dat hiervan een oppervlakte van maximaal 95 m² aangebouwd mag zijn.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee wordt geregeld dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen uitsluitend toelaatbaar is indien:

- de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 2 van de regels opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
- de sloopopgave conform het bijlage 3 van de regels opgenomen sloopopgave is uitgevoerd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De 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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde ‘Vooroverleglijst ruimtelijke plannen’ opgesteld.

Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

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

In het voorliggende geval is sprake van ontwikkeling in de geest van de Rood voor Roodregeling. Gezien het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis wordt geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode deze termijn zijn er tegen het voorliggende wijzigingsplan geen zienswijze ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Watertoetsresultaat