



Bestemmingsplan Buitengebied Raalte,  
34e wijziging,  
omgeving Cellenweg 14

NL.IMRO.0177.BPW20190002



# “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 34e wijziging, omgeving Cellenweg 14”

Plannaam: “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 34e wijziging, omgeving Cellenweg 14”  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20190002-VG01  
Plantype: Wijzigingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: April 2020



*Dokter van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	25
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....</b>	<b>31</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	32
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	35
5.6	GEUR .....	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	39
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>42</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF .....	43
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>45</b>
7.1	INLEIDING.....	45
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	45
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>48</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>49</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	49
9.2	INSPRAAK .....	49
9.3	ZIENSWIJZEN.....	49

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>50</b>
BIJLAGE 1: ADVIES OVERSTICHT .....	51
BIJLAGE 2: AERIUS BEREKENING .....	52
BIJLAGE 3: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	53
BIJLAGE 4: WATERTOETSRESULTAAT .....	54

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Cellenweg 14 in het buitengebied van Heeten is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit een karakteristieke boerderij met uitbouw en een woning. De wens bestaat de karakteristieke boerderij te verbouwen en te gebruiken als woonboerderij. Daarnaast bestaat de wens een hooibergschuur van circa 70 m<sup>2</sup> als bijgebouw bij deze woonboerderij te realiseren. De aanbouw bij de boerderij wordt gesloopt, aangezien deze in slechte staat verkeerd. Bij de bestaande woning wordt een veranda gerealiseerd.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 50.2 van bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het toestaan van een extra woning in een karakteristiek gebouw dat niet aan de voormalig bedrijfswoning is gebouwd.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid. Aangetoond wordt dat het toestaan van een woning in de karakteristieke boerderij voldoet aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

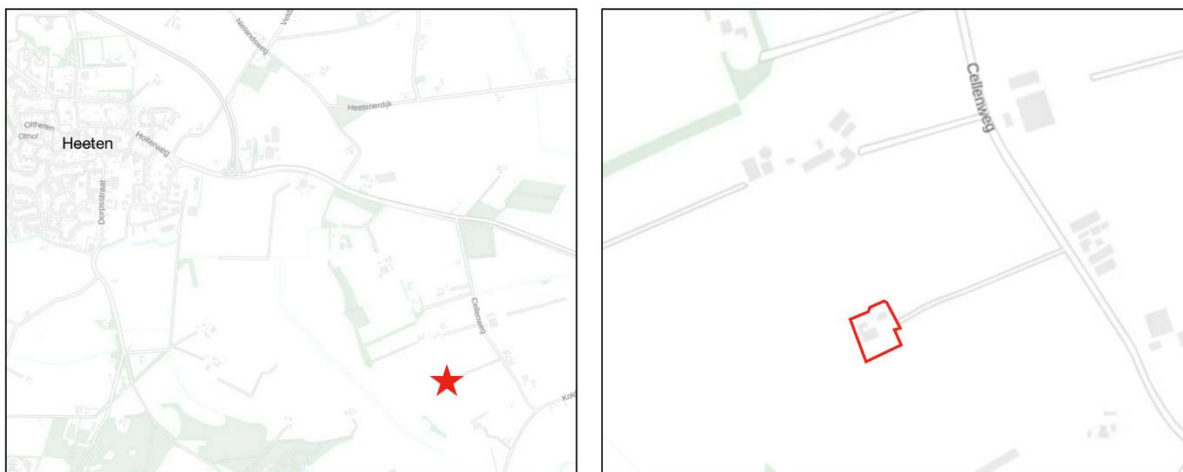
Het wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 34e wijziging, omgeving Cellenweg 14” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BPW20190002-VG01) en een renvoi;
- 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 Cellenweg 14, ten zuidoosten van de kern Heeten. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie H en nummer 6818. 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: Provincie Overijssel)

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

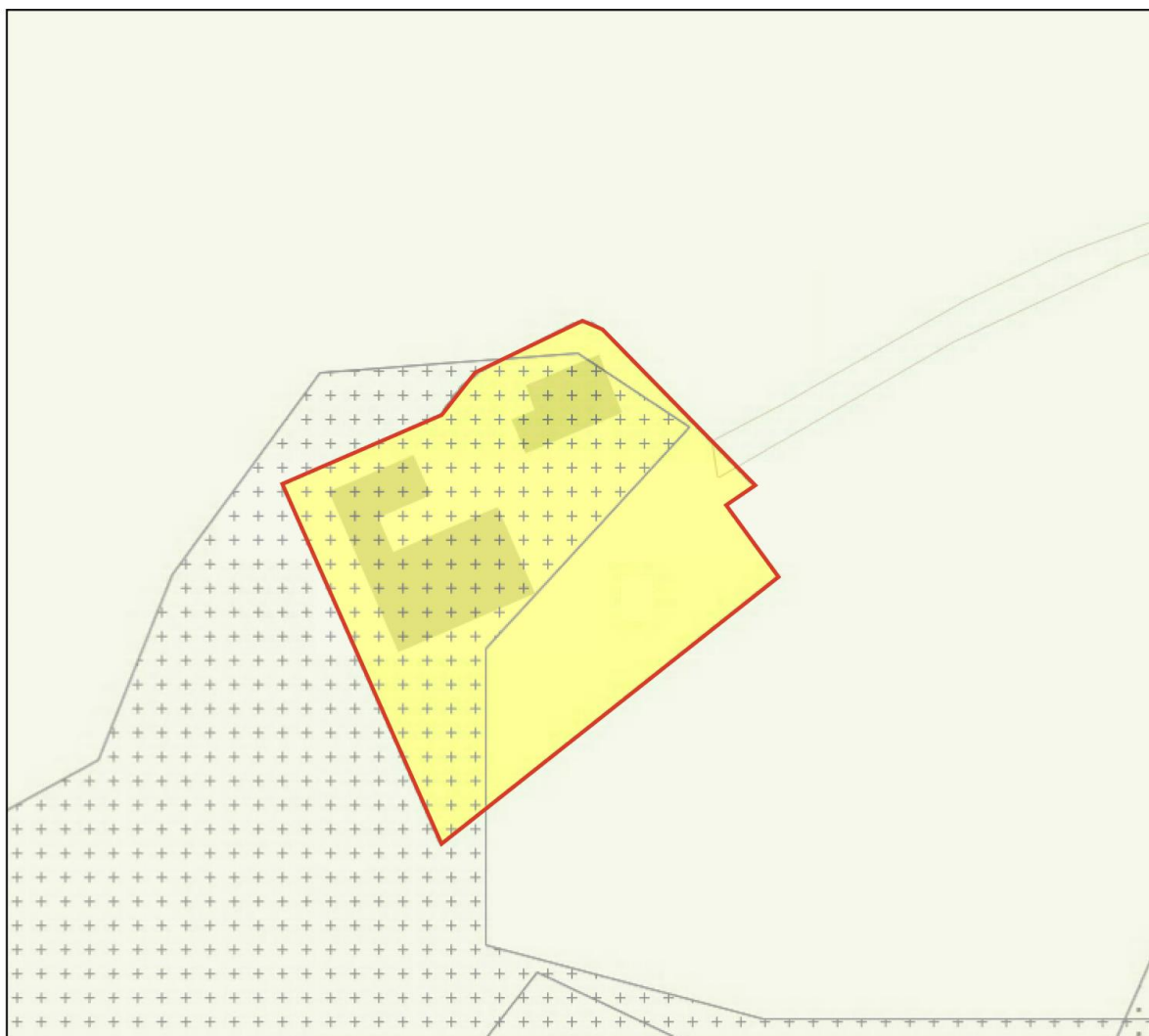
### 1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2<sup>e</sup> correctieve herziening”.

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 ‘Wonen’ met een bouwvlak, de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – Landbouwontwikkelingsgebied’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfsbebouwing en de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Een deel van het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’.

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening”, “Buitengebied Raalte, 2<sup>e</sup> correctieve herziening” 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, waarin het plangebied indicatief met rode lijn is weergegeven. 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

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis, voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing’, bij de bestemming behorende voorzieningen en ondergeschikt een bed & breakfast, evenementen en nevenfuncties.

Per bouwvlak is maximaal één woning van 750 m<sup>3</sup> toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing’ is het niet toegestaan de bestaande bebouwing, met uitzondering van de voormalig bedrijfswoning, uit te breiden en is nieuwbouw niet toegestaan. Daarnaast geldt voor gebouwen ter plaatsen van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing’ dat de bestaande inhoud, oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling is toegestaan.

De voor ‘Waarde – Archeologie – 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstellen van archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek benodigd.

In artikel 50.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen en een extra woning toe te staan in een karakteristiek bijgebouw dat niet is aangebouwd aan de voormalig bedrijfswoning met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';



- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit bijlage 5, 6, 7 of 10 een karakteristiek bijgebouw betreft;
- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

met dien verstande dat:

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

### 1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een extra woning in de karakteristieke boerderij past niet binnen het geldend bestemmingsplan, aangezien er maximaal één woning is toegestaan. Daarnaast passen de gewenste hooibergschuur, uitbouw van de bestaande woning en te realiseren veranda niet binnen de bouwregels.

Het geldend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 50.2) op grond waarvan burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het realiseren van een extra woning in een karakteristiek gebouw. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de extra woning. Daarnaast voorziet het wijzigingsplan in de bouwmogelijkheden om de hooibergschuur, uitbouw en veranda te realiseren. 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 ligt op circa 1,5 kilometer afstand ten zuidoosten van de kern Heeten. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, en verspreid liggende agrarische en woonerven.

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied is met rode lijn weergegeven op de luchtfoto's in afbeelding 2.1.



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

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf met een voormalig boerderij, een bedrijfswoning, erfverharding en grasland. Daarnaast staan er markante knotbomen (linde), fruitbomen en enkele buxusbollen voor de voorgevel van de boerderij. Het erf ligt vrij solitair in het landschap. Het plangebied wordt via een inrit aan de oostzijde van het perceel op de Cellenweg ontsloten.

In afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande bebouwing opgenomen.



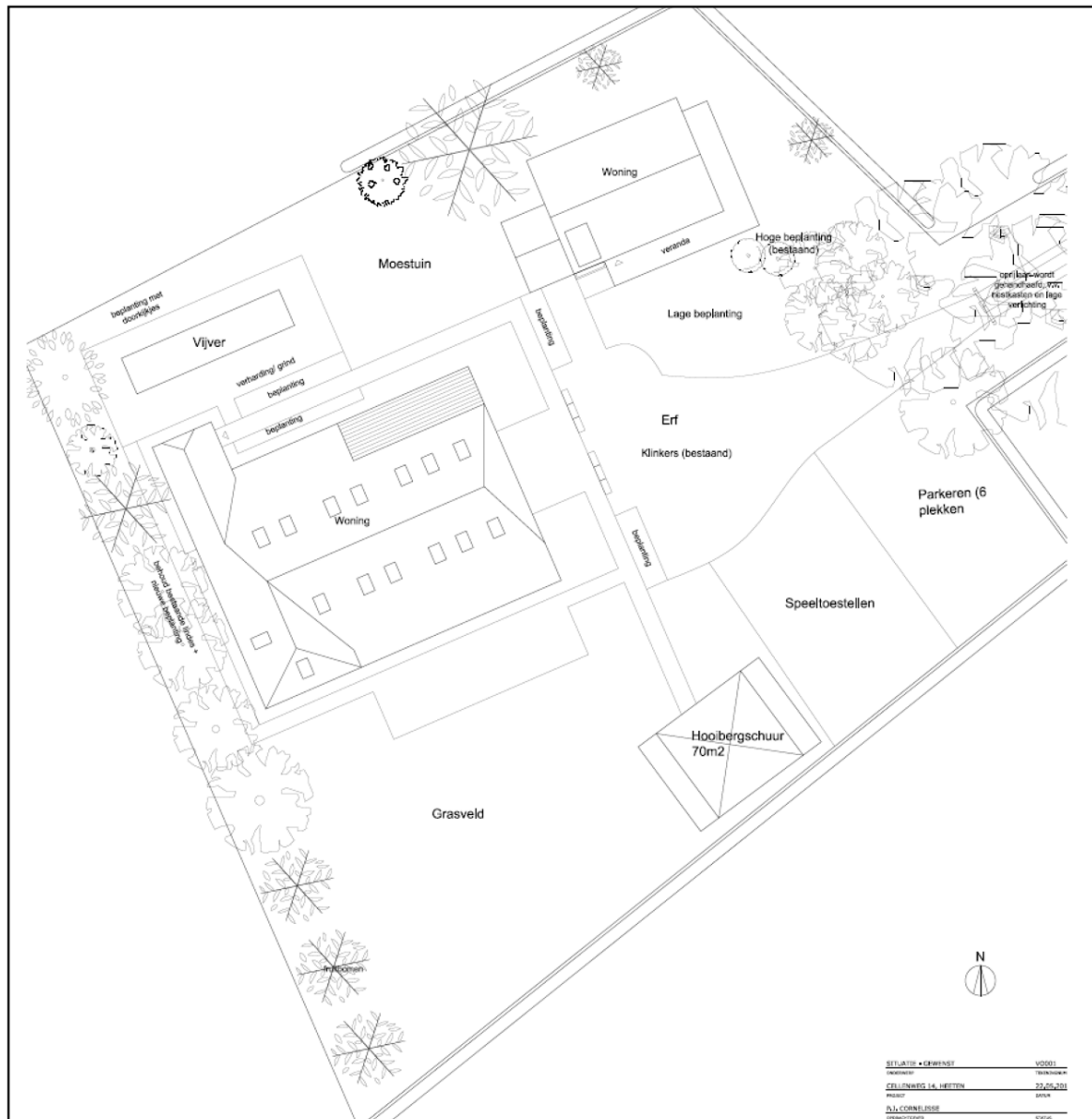
Afbeelding 2.2 Foto's bestaande bebouwing (Bron: initiatiefnemer)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich in het plangebied een karakteristieke, voormalige boerderij met uitbouw en een (voormalige bedrijfs)woning. Het voornemen bestaat de karakteristieke voormalige boerderij te gaan bewonen, de uitbouw te slopen en een hooibergschuur van 70 m<sup>2</sup> te realiseren. De uitbouw bij deze voormalig boerderij verkeerd is slechte bouwkundige staat en zal worden gesloopt.

In afbeelding 3.1 is een indicatieve opzet van het gewenste erf weergegeven.



Afbeelding 3.1 Indicatieve opzet erf (Bron: NOV'82)



### 3.2.4 Erfstructuur en –inrichting

Het agrarisch karakter wordt versterkt door eenvoud in de erfinrichting. De knotlindes aan de voorzijde van de boerderij blijven behouden, aangezien deze onlosmakelijk verbonden zijn met de karakteristieke boerderij. De buxusbollen zijn passend op het erf en worden dan ook behouden. De nutsbomen die in goede staat verkeren blijven behouden. Waar nodig worden nieuwe nutsbomen (appel, peer, kers en walnoot) aangeplant.

### 3.3 Verkeer en parkeren

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een extra woning met bijgebouw. De gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de beleidsnotitie ‘Parkeernormen Raalte 2015’, schrijft voor dat voor vrijstaande woningen (koopsector) in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 (= 3) parkeerplaatsen per woning geldt. Het erf is voldoende ruim om in deze parkeerbehoefte te voorzien (zie afbeelding 3.1).

De extra woning wordt via de bestaande uitrit op de Cellenweg ontsloten. Op basis van de CROW-uitgave ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ brengt het realiseren van een woning een extra verkeersgeneratie van circa 8 verkeersbewegingen met zich mee. De Cellenweg heeft voldoende capaciteit om deze extra verkeersgeneratie op te vangen.

Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling levert het voornemen vanuit verkeer en parkeren 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) NNN (voormalige 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 niet van toepassing aangezien planologisch gezien sprake is van het toevoegen van één 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.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

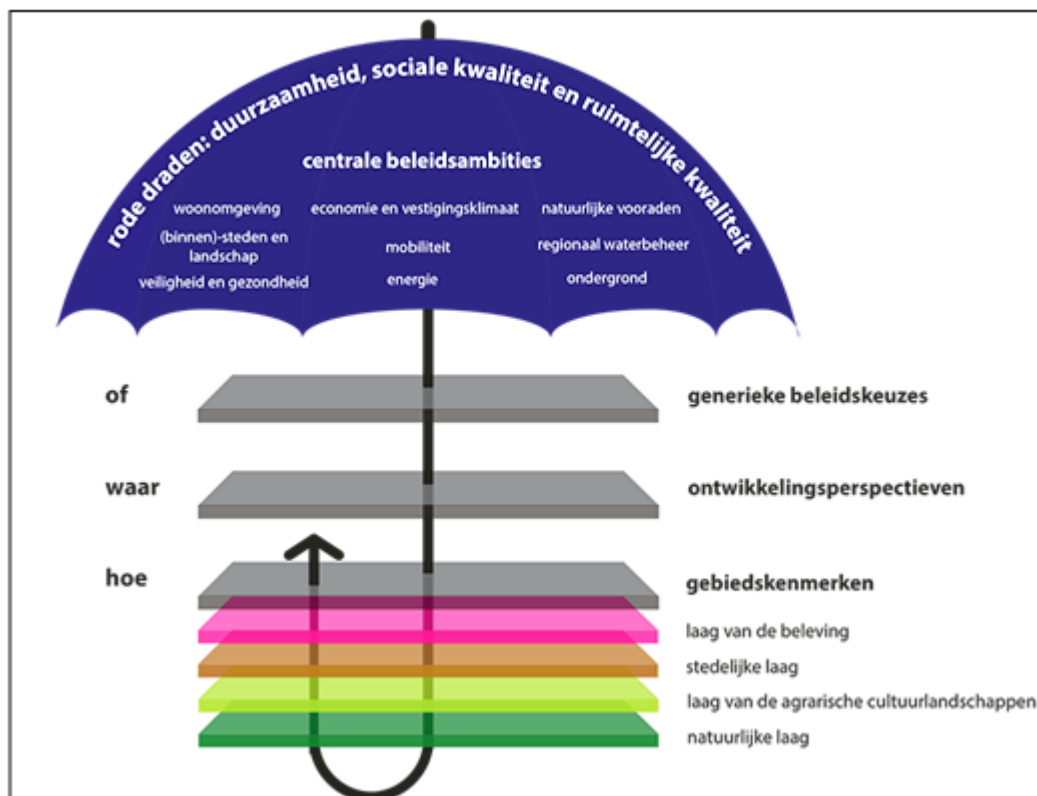
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 2.1.2 (Principe van concentratie), 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 2.1.2: Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen;
2. In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken;

3. *In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio;*
4. *In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw en bedrijventerrein om te voldoen aan (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2*

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van een woning in een karakteristieke boerderij op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.2.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 verharding 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*

De gewenste woning wordt in een bestaande, karakteristieke boerderij gerealiseerd. Het gewenste bijgebouw wordt op het bestaande woonerf gerealiseerd. Er is dan ook geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming 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 sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in*

*voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

*Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6*

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

- de renovatie en restauratie van een karakteristieke boerderij;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken en aanwezige cultuurhistorische waarden 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 onder andere de realisatie van een woning in een karakteristieke boerderij op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’. 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)

#### *‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’*

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’*

In voorliggend geval wordt een bestaande karakteristieke boerderij gerestaureerd en verbouwd tot woning. Bij de karakteristieke boerderij wordt een bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een hooibergschuur. Met de gewenste ontwikkeling worden de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden versterkt, door de restauratie van de karakteristieke boerderij, de bouw van de hooibergschuur waardoor er een erfensemble met agrarisch karakter wordt gerealiseerd en de inpassing met streekeigen beplanting. 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 ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

### “Oude hoevenlandschap”

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

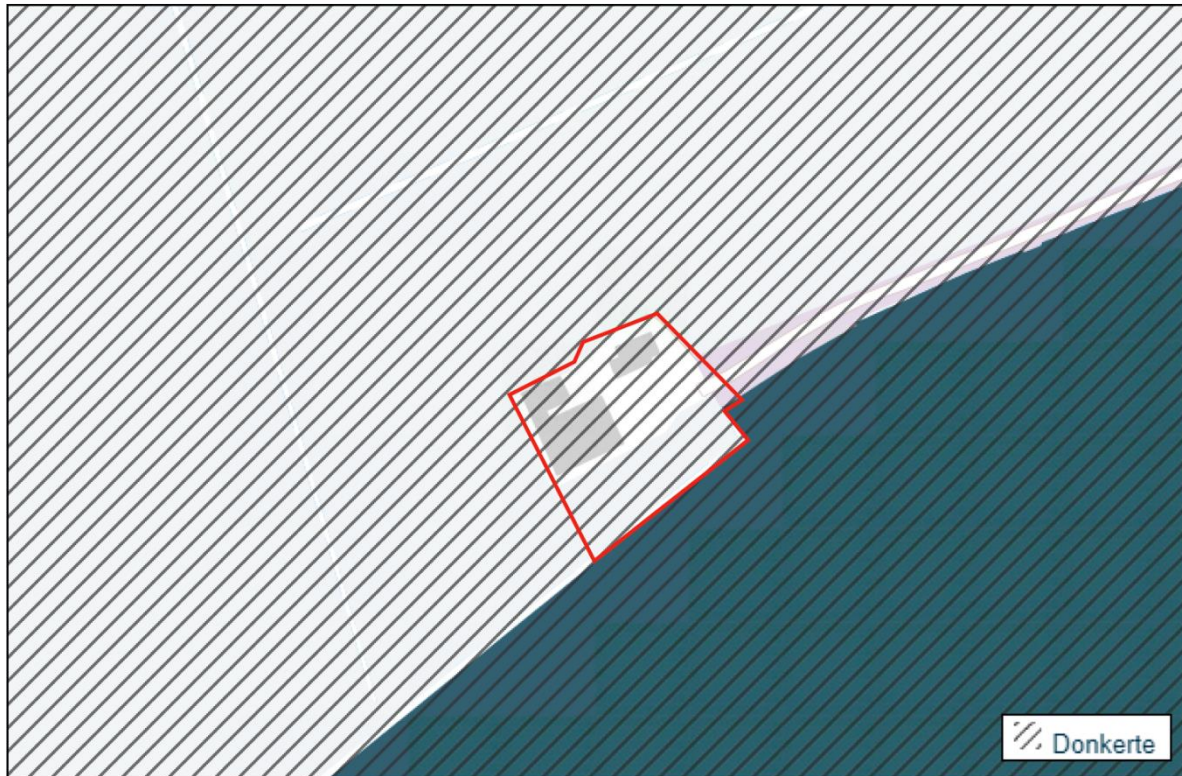
### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in het landschap te verankeren en in te passen worden bestaande knotlindes aan de voorzijde van het erf en de buxusbollen behouden. Daarnaast worden de nutsbomen behouden en waar nodig aangevuld met nieuwe aanplant. De situering van de bebouwing en de landschappelijke inpassing dragen bij aan de versterking van het kleinschalige karakter van het landschap. 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 het realiseren van een woning in een karakteristieke boerderij en het realiseren van een bijgebouw. De hoeveelheid kunstlicht wordt minimaal gehouden door het gebruik van sensoren en functionele verlichting. 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*

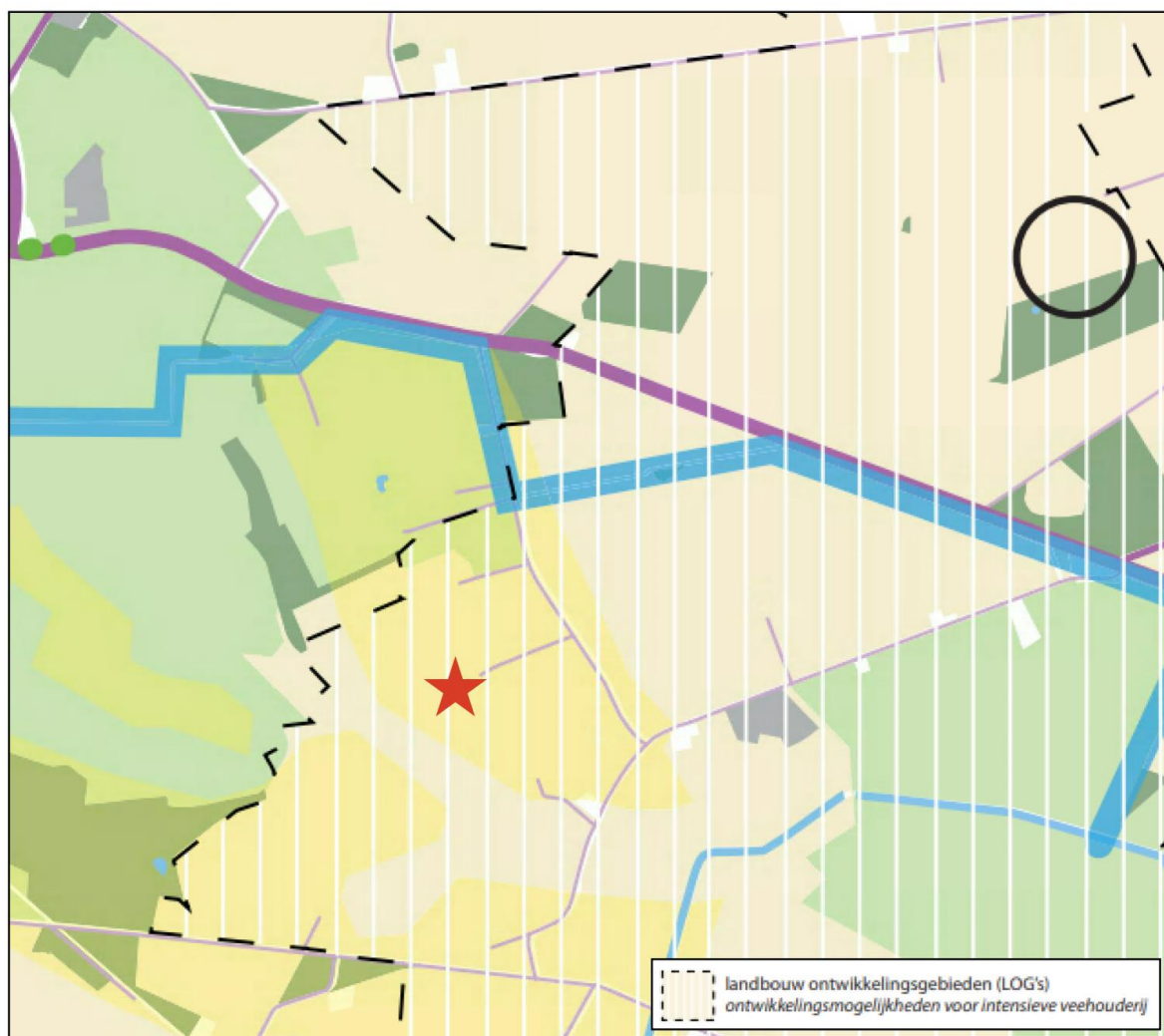
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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 ‘Landbouwontwikkelingsgebied’. 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 onder andere 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. In gebieden die zijn aangeduid als ‘Agrarisch’ zijn de landschapswaarden eveneens van belang, maar ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Daarbij geldt geen voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw, met uitzondering van intensieve veehouderij. Deze wordt geconcentreerd in de Landbouwontwikkelingsgebieden.

#### 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 karakteristieke boerderij gerestaureerd en getransformeerd tot woning. Daarnaast wordt er een bijgebouw bij deze woning gerealiseerd. Door deze ontwikkeling wordt enerzijds de cultuurhistorische waarden in het buitengebied vergroot door de restauratie van de karakteristieke boerderij, die daardoor een duurzame vervolgfunctie heeft. Daarnaast wordt de landschappelijke structuur versterkt door de landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. Uit paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6 blijkt dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

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

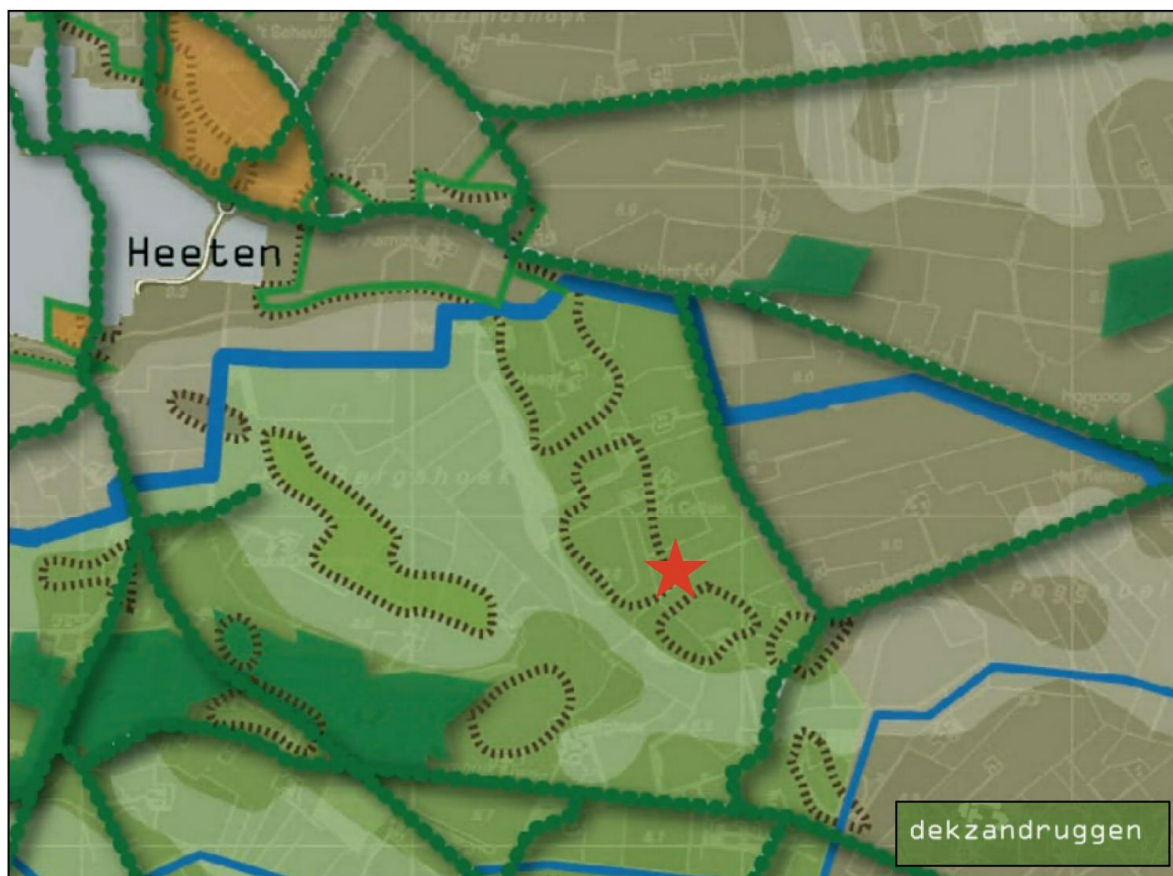
#### 4.3.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.2.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

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



Afbeelding 4.7 Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

#### ‘Dekzandruggen’

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

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

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

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsonwikkelingsplan’

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype dekzandruggen. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf en de situering van de nieuwe bebouwing. De bouw van de hooibergschuur draagt bij aan het agrarische karakter van het erf. Daarnaast zorgt het realiseren van een woning in de karakteristieke boerderij voor een passende vervolgfunctie voor de boerderij, waardoor er een duurzaam toekomstperspectief voor is. In hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de erfinrichting en landschappelijke inpassing. Met de gewenste ontwikkeling Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsonwikkelingsplan.

### 4.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

#### 4.3.3.1 Algemeen

In bestemmingsplan “Buitengebied” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 50.2) voorziet in het realiseren van een woning in een niet bij een voormalige bedrijfswoning aangebouwde karakteristieke boerderij.

#### 4.3.3.2 Artikel 50.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra woning in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 5, 6, 7 of 10 een karakteristiek bijgebouw betreft;
- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
- f. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;

met dien verstande dat:

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid

In deze paragraaf wordt puntsgewijs aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

- a. het plangebied is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’;
- b. de boerderij is opgenomen in bijlage 5 bij de regels van bestemmingplan “Buitengebied”;
- c. het plangebied is niet binnen 50 meter van gronden met de bestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ gelegen;
- d. zie onder c;
- e. de karakteristieke boerderij wordt gerestaureerd zodat deze behouden kan blijven;
- f. het Oversticht heeft advies uitgebracht en geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze toelichting;
- g. zoals blijkt uit paragraaf 5.1 wordt de grenswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden;
- h. de karakteristieke boerderij wordt niet uitgebreid. De uitbouw, die geen cultuurhistorische waarde heeft, bij de karakteristieke boerderij wordt gesloopt. Verder blijft het uitwendige karakter van de boerderij behouden;
- i. per woning wordt 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

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

Geconcludeerd wordt 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 geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, 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 het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object, namelijk een woning.

##### 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).

De te realiseren woning ligt op 260 meter van de Cellenweg en bevindt zich dus niet binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de beoogde nieuwe woning inzake wegverkeerslawaaai.

### 5.1.2 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van een bestaand woonerf waar de bodemkwaliteit geschikt wordt geacht voor een woonfunctie. De nieuwe woning wordt in bestaande bebouwing gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van het plegen van bodemingrepen. Een bodemonderzoek kan dan ook achterwege blijven, aangezien aangenomen wordt dat de bodem geschikt is voor de functie wonen.

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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



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

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

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

### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van één woning. 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 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:

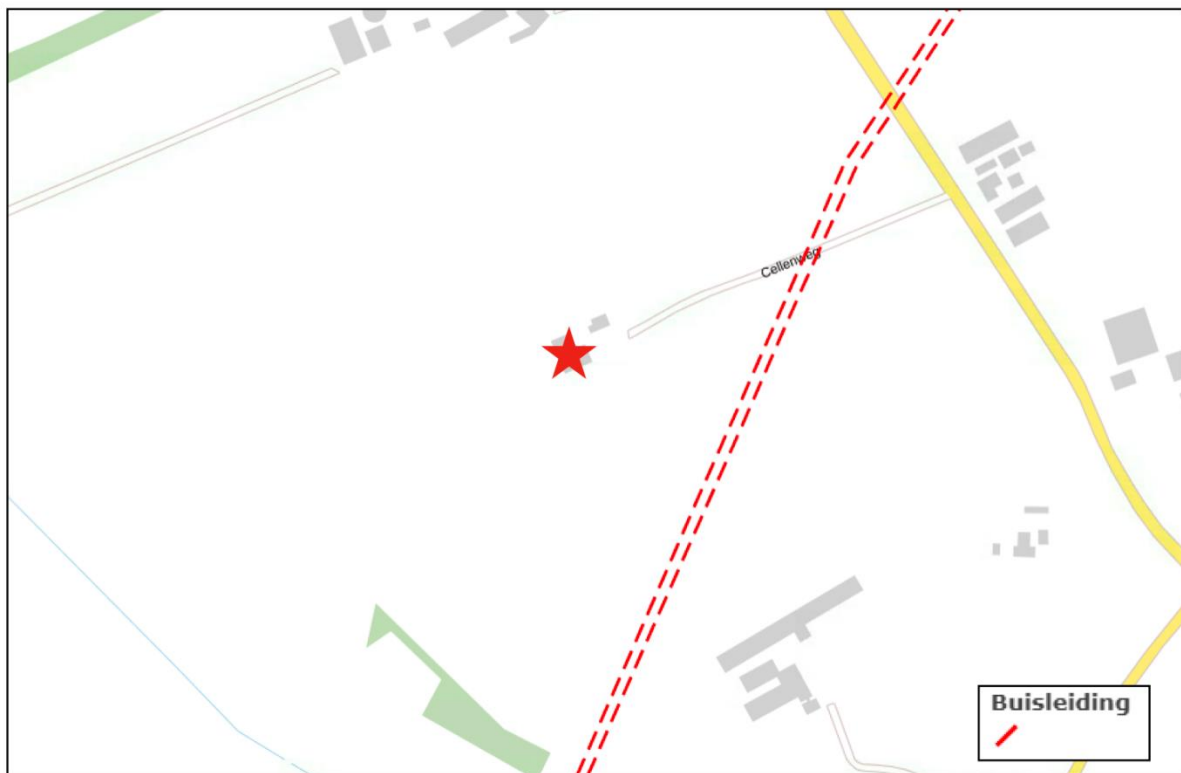
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 waarin het plangebied met rode ster is weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

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 **wel** 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.

### *Buisleidingen Gasunie*

Op circa 105 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.

### *Groepsrisico*

Doordat het plangebied binnen de 1% letaliteitsgrens van twee buisleidingen ligt is er sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven waarbij een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het wordt in het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen’ gedefinieerd als de *“cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding”*.

De ‘Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico’ gaat uit van 2,4 personen per woning. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van één woning. Er moet dan ook worden uitgegaan van een geringe toename van 3 personen (naar boven afgerond).

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat de locatie feitelijk niet wijzigt behoeven de volgende aspecten geen nadere onderbouwing: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie, nabijheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten in algemeenheid.

Wel dient in voorliggend geval te worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- **Bereikbaarheid:** Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval blijft de bereikbaarheid van de karakteristieke boerderij onveranderd. Het gebouw blijft via de Cellenweg te bereiken. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren
- **Ontvluchten van het gebied:** De vluchtroutes in de karakteristieke boerderij blijven onveranderd.
- **(Zelf)redzaamheid:** (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft het een reguliere woning. Van aanwezige personen kan over algemeen worden verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

### **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 ‘rustig buitengebied’.

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 “rustig buitengebied”.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk/buitengebied	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 zijn twee inrichting aanwezig. Het betreffen twee grondgebonden agrarische bedrijven (veehouderijen). Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende 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 te realiseren woning) 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’.

De dichtstbijzijnde grondgebonden agrarische bedrijven zijn op circa 180 meter en 200 meter afstand van de te realiseren woning gevestigd. Het betreft de veehouderijen aan de Cellenweg 12 en de Koldeweesweg 20. 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. Ter plaatse van de te realiseren woning is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect milieuzonering. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

#### **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 bevinden zich er in de nabijheid van de Cellenweg 14 twee grondgebonden agrarische bedrijven. In voorgaande paragraaf is reeds op deze bedrijven ingegaan, waarbij het aspect geur buiten beschouwing is gelaten. Zoals blijkt uit paragraaf 5.6.1. geldt, wanneer het geurgevoelig object in het buitengebied is gelegen, er op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. De agrarische bedrijven zijn gelegen op 180 meter en 200 meter van de gewenste woning (zie 5.5.2.3). Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

### 5.6.3 Conclusie

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

##### Algemeen

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. Om te bepalen of er sprake is van mogelijke negatieve effecten op Natura-2000 gebieden is een AERIUS berekening uitgevoerd door BJZ. De bijbehorende rapportage is als bijlage 2 bijgevoegd. In de komende alinea zijn de belangrijkste conclusies uiteengezet.

##### Situatie plangebied

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig

#### 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 2,4 kilometer 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.

### 5.7.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. De belangrijkste conclusies worden in komende alinea's uiteengezet.

Het plangebied bestaat uit bebouwing (met klimop) en gazon. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische (grondgebonden) beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

### 5.7.3 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. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

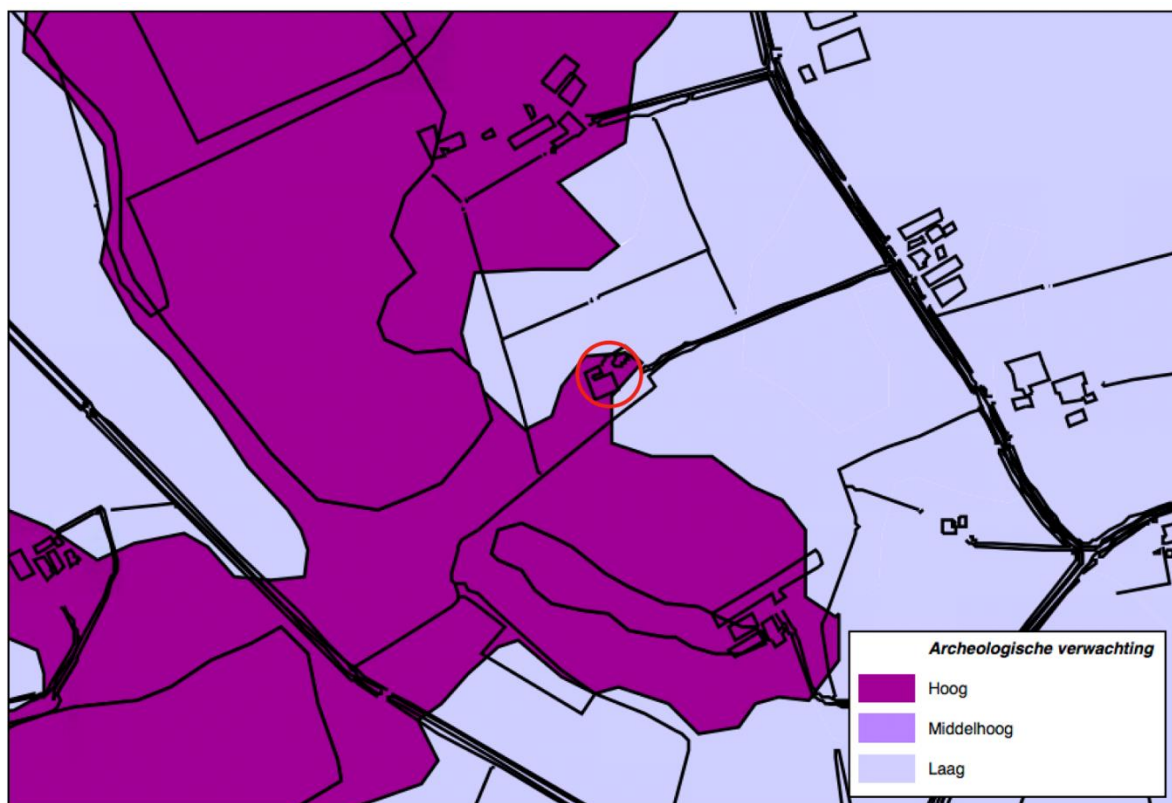
### 5.8.1 Archeologie

#### 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 cirkel.



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 hoge verwachting.

Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. In voorliggend geval blijven de geplande bodemingrepen ruimschoots onder deze oppervlaktegrens. Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

## 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. Wel is er een karakteristieke boerderij in het plangebied aanwezig. Deze boerderij wordt gerestaureerd en omgevormd tot woning. Het Oversticht heeft advies uitgebracht ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. De karakteristieke boerderij wordt zoveel mogelijk in originele staat hersteld. De exacte plannen zijn op dit moment nog niet bekend. Als de tekeningen zo goed als af zijn worden deze voor advies voorgelegd aan de Monumentenwacht of Stichting Sallands Erfgoed. Het advies van deze partijen zal waar mogelijk mee worden genomen in het definitieve ontwerp.



### 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.

Afvalwater wordt afgevoerd op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater wordt zoveel mogelijk in de grond geïnfiltreerd.

## 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.);
- 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;
- Wijzigingsbevoegdheden: 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 8)*

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.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze regels maken duidelijk hoe burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

- *Overige regels (Artikel 10)*

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. Daarnaast zijn er parkeerregels opgenomen.

### 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.

### Wonen (artikel 3)

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 en behoud, herstel en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met daaraan ondergeschikt: bed & breakfast, evenementen en nevenfuncties.

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van een maximale inhoud, namelijk 750 m<sup>3</sup>. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels en op de verbeelding bepaald dat per bouwvlak twee woning zijn toegestaan. Bij herbouw dient de uitwendige karakteristiek van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, hiervan mag 50 m<sup>2</sup> aangebouwd zijn. De bouw- en goothoogte van bijgebouwen mag respectievelijk 3 en 6 meter bedragen, met uitzondering van de bouw- en goothoogte van een steltenberg. Een dergelijk bijgebouw mag een bouw- en goothoogte van respectievelijk 5 en 7 meter hebben. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in de specifieke gebruiksregels opgenomen. Daarnaast is opgenomen dat de sloop van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' omgevingsvergunningplichtig is.

### Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

## **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

Het ontwerpwijzigingsplan is aan de Provincie voorgelegd, waarbij de provincie heeft aangegeven dat het plan passend is binnen haar ruimtelijke beleid.

#### 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 wijziging is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 13 februari tot en met 25 maart 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1: Advies Oversticht**

**Bijlage 2      AERIUS berekening**

**Bijlage 3: Quickscan flora en fauna**

**Bijlage 4: Watertoetsresultaat**