

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 42e wijziging, omgeving Zwolseweg 52 (landgoed De Gunne)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 42e wijziging, omgeving Zwolseweg 52 (landgoed De Gunne)

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 42e wijziging, omgeving Zwolseweg 52 (landgoed De Gunne)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20200001-ON01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Oktober 2020



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	ERFINRICHTINGSPLAN	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	39
5.7	ECOLOGIE	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	INLEIDING	45
6.2	VIGEREND BELEID	45
6.3	WATERPARAGRAAF	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSpraak	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 55

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	58
BIJLAGE 4	WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zwolseweg 52 te Heino, in het buitengebied van de gemeente Raalte, is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. De agrarische activiteiten ter plaatse bestonden uit het exploiteren van een melkveehouderij. Daarnaast wordt het erf gebruikt ten behoeve van kleinschalige bosbouwactiviteiten. Het plangebied maakt onderdeel uit van landgoed De Gunne.

Doordat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden in het plangebied is er geen duurzame toekomstfunctie meer voor een deel van de aanwezige bebouwing. Er wordt dan ook niet verder in het onderhoud van deze bebouwing geïnvesteerd, waardoor (verdere) aftakeling van de bebouwing op de loer ligt.

Het voornemen is deze overbodige bedrijfsbebouwing (circa 900 m²) te slopen en ter compensatie een woning in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling te realiseren. De compensatiewoning is in het casco van een deel van de te behouden voormalige agrarische bebouwing beoogd. In het verleden is dit deel van de bebouwing al als woning in gebruik geweest. Bovendien kunnen karakteristieke elementen van de bebouwing (onder meer het raamwerk) op deze manier behouden blijven en kunnen karakteristieke elementen (zoals de arbeiders bel) weer in ere worden hersteld.

Daarnaast is het de wens de bestaande kleinschalige bosbouwactiviteiten te behouden ten behoeve van de exploitatie van het landgoed. De bosbouwactiviteiten bestaan onder meer uit het verwerken en de (buiten)opslag van hout afkomstig uit de bossen van het landgoed en de opslag en het onderhoud van het (bosbouw)materieel. Naast het behoud van de bosbouwactiviteiten is initiatiefnemer voornemens een deel van de te behouden bebouwing te gebruiken voor ondergeschikte (maatschappelijke) functies bij het landgoed als een ontvangstruimte, een expositieruimte en bed and breakfastvoorzieningen.

Concreet bestaat het voornemen uit het volgende:

- de sloop van circa 900 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- het realiseren van een compensatiewoning in het casco van te behouden voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- het behoud van de bestaande bosbouwactiviteiten;
- het behoud van de bestaande functie voor de exploitatie van het landgoed;
- het realiseren van ondergeschikte functies bij het landgoed.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat om artikel 5.8.3 voor het toestaan van vervolgfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en artikel 5.8.5 voor het realiseren van een compensatiewoning op basis van rood voor rood. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden, waarbij wordt aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan en de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan Zwolseweg 52 in Heino. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie I, nummers 382 en 383. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met rode cirkel en lijn weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 42e wijziging, omgeving Zwolseweg 52 (landgoed De Gunne)' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20200001-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Raalte", inclusief correctieve herziening en 2e correctieve herziening. Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. De correctieve herzieningen zijn nadien vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit wijzigingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het plangebied (rode lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' met bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bosbouwbedrijf'. Verder gelden voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – geen reconstructiezone'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, een bosbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bosbouwbedrijf' en bij de bestemming behorende voorzieningen. Daarnaast zijn ondergeschikt onder meer bed & breakfast, evenementen en kleinschalige niet-agrarische nevenfuncties toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geen reconstructiezone' is bovendien een intensieve veehouderij toegestaan.

In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' zijn twee relevante wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat om artikel 5.8.3 voor het toestaan van vervolgfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en artikel 5.8.5 voor het realiseren van een compensatiewoning op basis van rood voor rood.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een compensatiewoning en het realiseren van de ondergeschikte (maatschappelijke) functies bij het landgoed is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Het voornemen kan mogelijk worden gemaakt op basis van de van de wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 5.8.3 en 5.8.5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Met voorliggend wijzigingsplan wordt van deze wijzigingsbevoegdheden gebruik gemaakt en voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis

waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

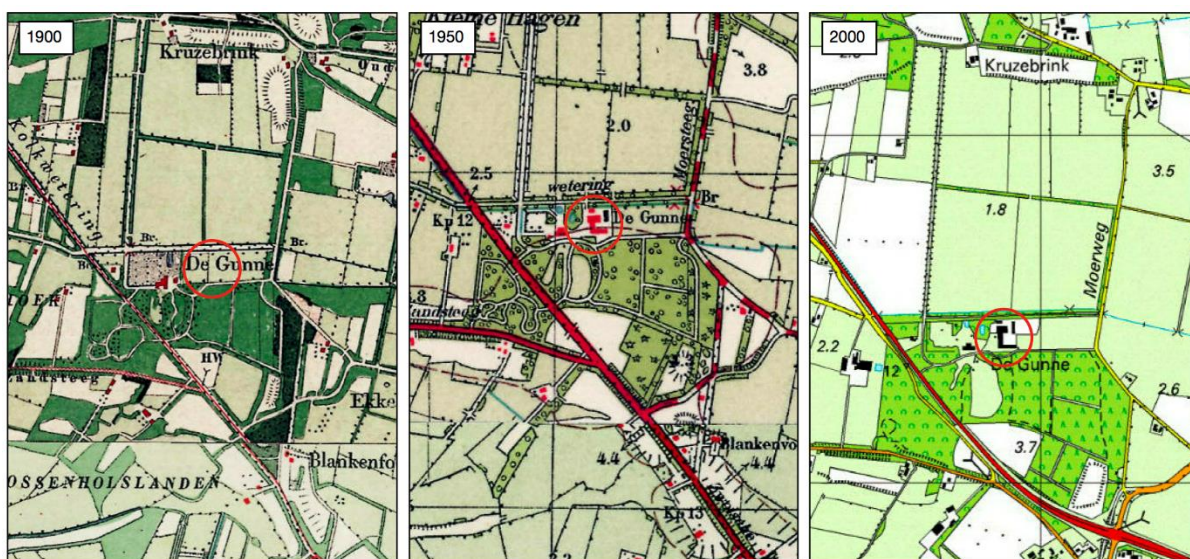
Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte, circa 700 meter ten noorden van de kern Heino. In afbeelding 2.1 zijn (historische) kaarten opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap waarneembaar is. Het plangebied ligt in het zandgebied van Salland. Het zandgebied van Salland staat bekend om de afwisseling van oost-west georiënteerde dekzandruggen en laagten met weteringen.

Het plangebied maakt deel uit van landgoed De Gunne en ligt direct ten oosten van het bijbehorende landhuis. Het landgoed omvat meer dan 100 hectare en bestaat onder meer uit bebouwde percelen, landerijen historische lanen, bos- en natuurpercelen en open water. Het landgoed kent al een lange geschiedenis. De eerste vermelding gaat terug naar 1583.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten plangebied (bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Zwolseweg 52 en wordt aan de noordzijde door de Kolkwetering en de parallel daarmee lopende bomenrij begrensd. Ten oosten bevindt zich grasland. Ten zuiden en westen wordt het plangebied door bos begrensd. Daarnaast grenst het plangebied aan de westzijde aan het erf van landhuis De Gunne.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf dat eveneens in gebruik is ten behoeve van de exploitatie van het landgoed en de kleinschalige bosbouwactiviteiten op het landgoed. Qua bebouwing bestaat het plangebied uit bedrijfsbebouwing ten behoeve van de voormalig agrarische activiteiten en bosbouwactiviteiten en een bedrijfswoning.

In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van het plangebied op een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 2.3 bevat twee foto's van de aanwezige bebouwing. De linker foto betreft het middenstuk van het L-vormige gebouw. De rechterfoto betreft het noordwestelijke bedrijfsgebouw.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie (bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 2.3 Foto's deel aanwezige bebouwing (Bron: BJZ.nu)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Aan de Zwolseweg 52 in Heino bevindt zich een voormalig agrarisch erf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. Een groot deel van de aanwezige bebouwing heeft daardoor geen vervolgfunctie meer, waardoor er niet meer in het onderhoud wordt geïnvesteerd en de staat van de bebouwing achteruit gaat. Het voornemen is circa 900 m² van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie hiervoor een woning te realiseren op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. De woning wordt in een deel van de te behouden bebouwing beoogd. De bestaande bedrijfswoning blijft als reguliere woning behouden.

Daarnaast wordt het plangebied gebruikt ten behoeve van kleinschalige bosbouwactiviteiten voor de exploitatie van het landgoed. Deze activiteiten bestaan onder meer uit het verwerken en de (buiten)opslag van hout afkomstig uit de bossen van het landgoed en de opslag en het onderhoud van het (bosbouw)materieel. Deze activiteiten blijven behouden.

Naast het behoud van de bosbouwactiviteiten en de bestaande functie voor de exploitatie van het landgoed is initiatiefnemer voornemens een deel van de te behouden bebouwing te gebruiken voor ondergeschikte (maatschappelijke) functies bij het landgoed als een ontvangstruimte, een expositieruimte en bed and breakfastvoorzieningen.

In totaal wordt circa 600 m² aan bebouwing gebruikt ten behoeve van de exploitatie van het landgoed, de bosbouwactiviteiten en als bijgebouw bij de woningen. Circa 200 m² wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte (maatschappelijke) functies bij het landgoed.

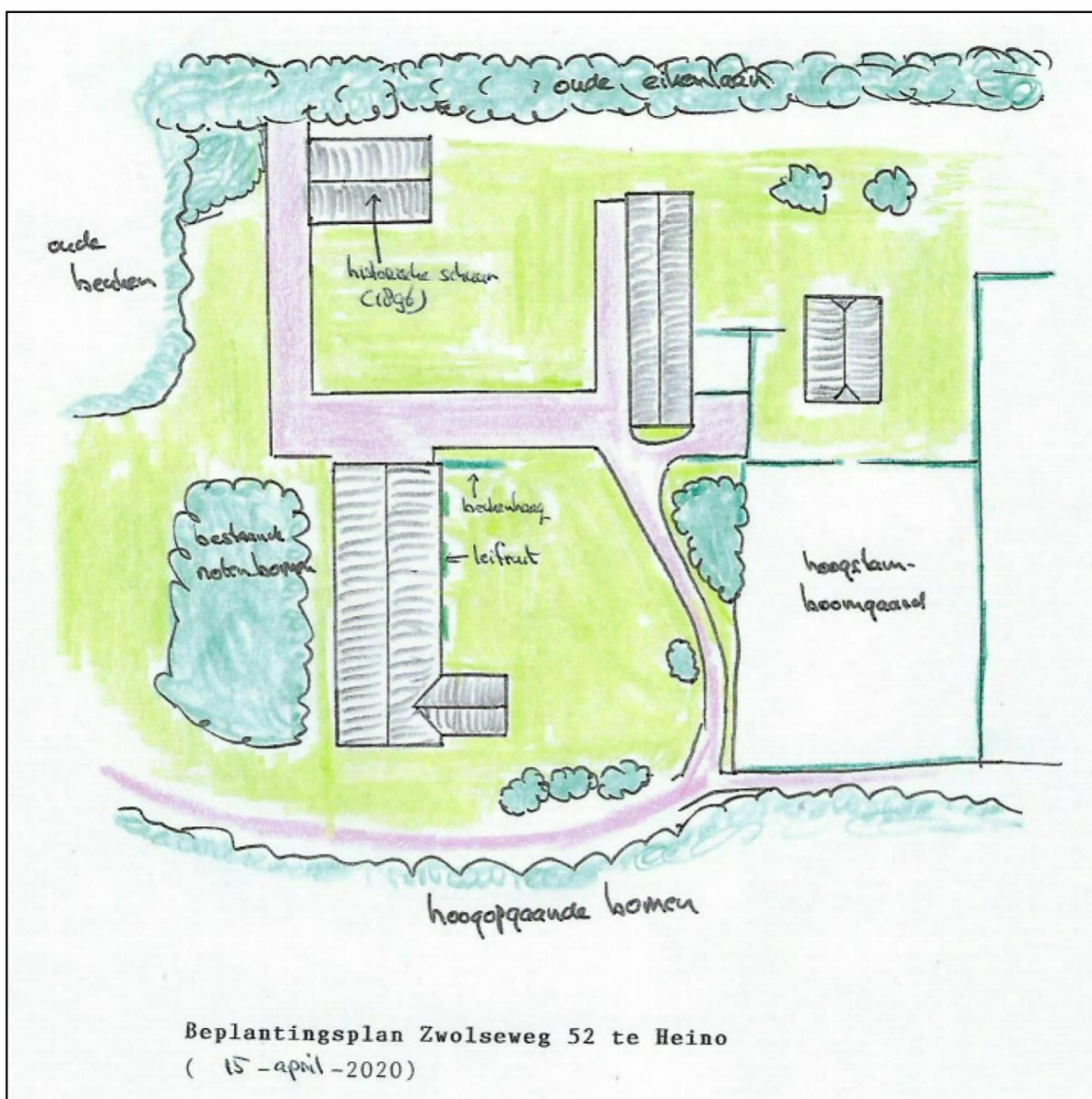
In afbeelding 3.1 is de gewenste situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: Atlas van Overijssel)

3.2 Erfinrichtingsplan

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingstekening opgesteld. Een uitsnede hiervan is als afbeelding 3.2 opgenomen. Door het verwijderen van de landschapontsierende bebouwing komt de oude historische schuur meer in het zicht te staan en wordt de situatie van voor medio 1926 (toen de huidige L-vormige bebouwing is ontstaan) in ere hersteld. Zie hiervoor ook afbeelding 2.1. In en rondom het plangebied is al veel gebiedseigen groen aanwezig. Ter plaatse van de te slopen opstallen wordt dan ook niet voorzien in extra groen, maar wordt gras gerealiseerd. De 'landschappelijke groene jas' blijft behouden.



Afbeelding 3.2 Uitsnede inrichtingstekening plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het

aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.3.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggend wijzigingsplan wordt een tweede woning mogelijk gemaakt. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Dorpen en buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoekers

De extra parkeerbehoefte in het plangebied komt naar boven afgerond uit op 3 parkeerplaatsen. Daarnaast is er nog sprake van een bestaande woning, een bosbouwtak en enkele ondergeschikte functies. Gelet op de omvang van het plangebied is er voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen erf op te vangen. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein kan worden opgelost.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er wordt één extra woning toegestaan. Daarnaast worden er ondergeschikte (maatschappelijke) functies als een ontvangs- en expositieruimte toegestaan. Gezien de ondergeschiktheid wordt verwacht dat deze functies in het slechtste geval voorzien in een hele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is er sprake van een toename van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande is van een onevenredig toename van de verkeersbewegingen geen sprake. De Zwolseweg beschikt over voldoende capaciteit om de (zeer) beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot te kunnen afhandelen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan 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 toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning binnen bestaande bebouwing. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

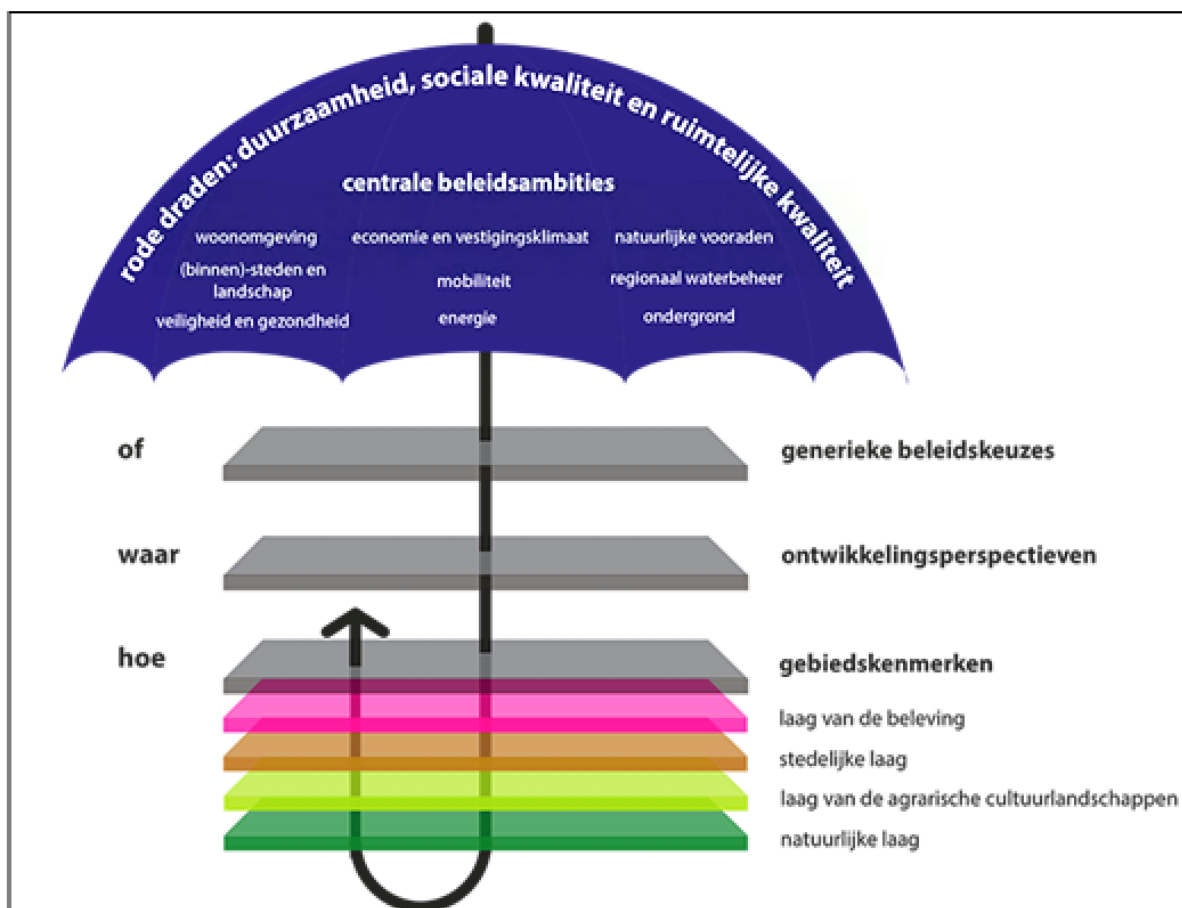
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskkenmerken nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat

ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een afname van bebouwing of verharding in de Groene Omgeving. Er wordt in totaal zo’n 900 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De compensatiewoning wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd.

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

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, lid 1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- het slopen van circa 900 m² aan landschapontsierende bebouwing waarmee de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied afneemt;
- De landschappelijke kwaliteit wordt versterkt door de sloop van de landschapontsierende bebouwing, met name doordat de oude historische schuur weer beter zichtbaar wordt. Bovendien wordt de compensatiewoning in bestaande bebouwing gerealiseerd, waardoor er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht;
- Het saneren van overtollige erfverharding en asbestdaken.

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 kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het plan past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen

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 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van een compensatiewoning in bestaande bebouwing op basis van de wijzigingsbevoegdheid voor rood voor rood zoals opgenomen in 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' en de 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het plangebied is indicatief met rode cirkel aangeduid.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (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.

"Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland"

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. We zien kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven wordt ruimte geboden aan een diversiteit van functies waaronder (niet) agrarische bedrijvigheid en wonen. In dit geval is sprake van een rood voor rood ontwikkeling waarbij een woning in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Er wordt rekening gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Per saldo is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapontsierende bebouwing en het saneren van de asbestdaken en de overvloedige erfverharding. Daarnaast wordt er voorzien in een duurzaam toekomstperspectief van het landgoed door het realiseren van

een woning en het toevoegen van kleinschalige commerciële nevenfuncties als economische dragers van het landgoed. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 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.

In voorliggende situatie is vanwege ligging in het buitengebied de Stedelijke laag niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: 'Dekzandvlakte en Ruggen' (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

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'

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

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Jonge heide en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarische cultuurlandschap: 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

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

aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen is een erfinrichtingstekening opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Het plangebied is reeds voorzien van een grote hoeveelheid structuurbepalend en gebiedseigen groen. Het toevoegen van nog meer groen vormt dan ook geen meerwaarde. Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing wordt de oude houten schuur op het erf beter zichtbaar en wordt de oorspronkelijke situatie van voor 1925 weer in ere hersteld. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van beleving'

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het plangebied (rode lijn) ligt in het 'IJssellinie inundatieveld'. Aan gebiedstype "IJssellinie inundatieveld" zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



Afbeelding 4.5 Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Aangezien er geen uitgangspunten gelden ten aanzien van het IJssellinie inundatieveld, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Laag van beleving is.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveau's.

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar die soms op gespannen voet met elkaar staan. Daarnaast spelen er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. Het is daarom nodig om richting te geven. In de Omgevingsvisie worden gezamenlijk spelregels vastgelegd en wordt richting gegeven aan de opgaven die er liggen.

4.3.1.2 Horizon gemeente Raalte 2040

Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. De toekomst is ongewis, maar één ding is zeker: er komen belangrijke opgaven aan, waarop antwoorden gevonden moeten worden. In de gemeente Raalte spelen drie structurele ontwikkelingen waar de energie en aandacht op wordt gericht:

1. Hoe worden vorm en invulling gegeven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?
2. Hoe worden bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk gehouden?
3. Hoe worden optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte gecreëerd?

In voorliggend geval is met name ontwikkeling 1 ten aanzien van het buitengebied van belang.

4.3.1.3 Het buitengebied – kernopgave 1

Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader;
4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;

5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Met de voorgenomen ontwikkeling word een nieuwe woning op basis van rood voor rood in het buitengebied toegevoegd. De woning wordt in bestaande bebouwing gerealiseerd. Het voornemen leidt per saldo tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van de circa 900 m² aan landschapontsierende bebouwing. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat wordt aangesloten bij de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt met de gewenste ontwikkeling bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied en landgoed De Gunne.

Al met al draagt de voorgenomen ontwikkeling vooral bij aan de ontwikkelingsrichtingen 1 en 4 voor het buitengebied van de gemeente Raalte. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

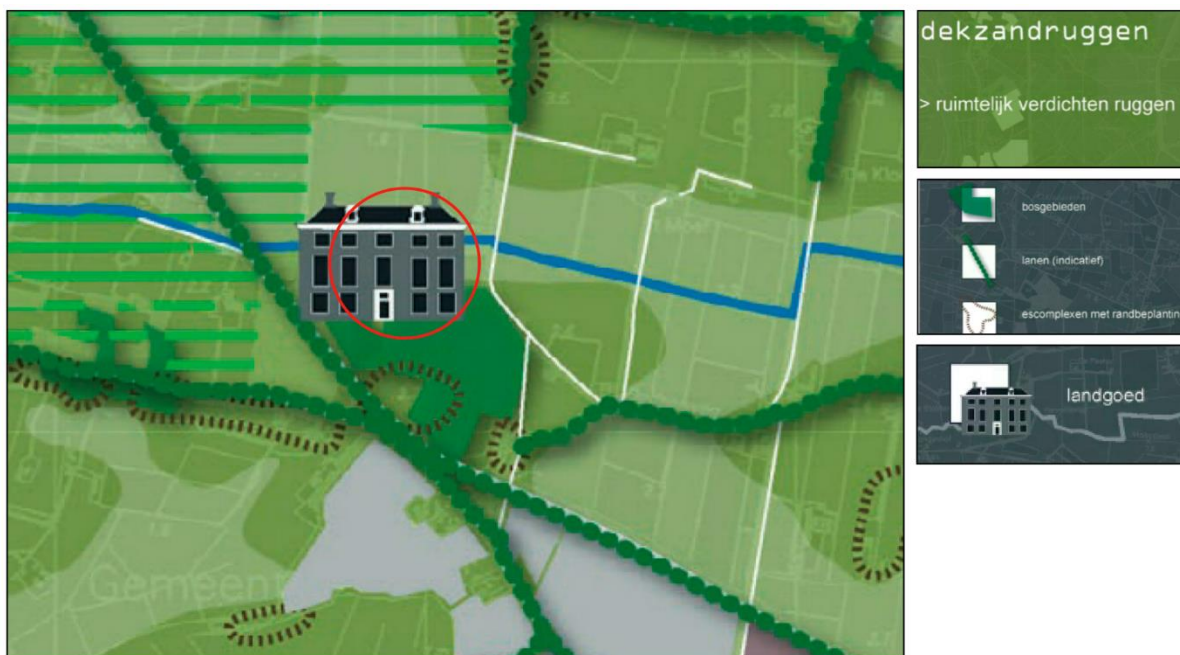
4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'Zandlandschap' waarbij het is aangemerkt als 'dekzandruggen'. In afbeelding 4.6 is de ligging van het plangebied met een rode cirkel in het LOP weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (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 ‘Landschapsontwikkelingsplan’

Het plangebied ligt op een dekzandrug in het zandlandschap op de grens met het Weteringenlandschap. De iets hoger gelegen es het plangebied aan ligt heeft een kleinschalig karakter. Het plangebied is reeds landschappelijk goed ingepast. De bestaande landschappelijke kwaliteiten zijn vastgelegd in de erfinrichtingstekening. In hoofdstuk 3 is reeds ingegaan op de erfinrichting en landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’ en correctieve herzieningen*4.3.3.1 Algemeen*

In bestemmingsplan “Buitengebied” en de naderhand vastgestelde correctieve herzieningen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat om artikel 5.8.3 voor het toestaan van vervolgfuncties na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en artikel 5.8.5 voor het realiseren van een compensatiewoning op basis van rood voor rood. Hierna wordt op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ingegaan. De toetsing is **dikgedrukt** weergegeven.

4.3.3.2 Artikel 5.8.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden’ zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid; **De vervolgfuncties vinden in bestaande bebouwing plaats, zonder dat er sprake is van uitbreiding van deze gebouwen.**
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²; **Er wordt geen nieuwe bebouwing gebouwd.**

- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast; **Er is een erfinrichtingstekening opgesteld. De sloop van de landschapontsierende bebouwing zorgt voor een verbetering van de landschappelijke waarden ter plaatse. Het erf is bovendien al landschappelijk ingepast. Deze situatie is in de regels juridisch vastgelegd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.**
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b, dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan; **Niet van toepassing.**
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming; **De vervolgfuncties zijn kleinschalig en milieukundig passend binnen een woonbestemming.**
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft; **De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' wordt opgenomen.**
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden; **De vervolgfuncties gaan niet gepaard met buitenopslag of andere activiteiten buiten.**
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit; **Uit paragraaf 3.3.3 volgt dat hier geen sprake van is.**
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden; **Het plangebied is van ruim voldoende omvang om de geringe extra parkeerbehoefte op te vangen. Het erf is bovendien reeds landschappelijk ingepast.**
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt; **De bedrijfsgebouwen en het erf behouden de agrarische uitstraling.**
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming; **Er is uitsluitend sprake van ondergeschikte detailhandel.**
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming; **Er is geen sprake van zelfstandige horeca.**
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; **De gewenste vervolgfuncties zijn vergelijkbaar met functies uit milieucategorie 1 en 2 en zijn daarom goed te combineren met de gewenste woonbestemming.**
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt; **Hiervan is geen sprake. Zie ook hoofdstuk 5.**
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt; **Het plangebied ligt niet in of nabij landbouwontwikkelingsgebied.**
- p. het aantal woningen mag niet toenemen; **Het aantal woningen neemt niet toe als gevolg van het toestaan van de vervolgfuncties.**
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan; **Het plangebied ligt niet nabij de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsleiding'.**
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen; **Niet van toepassing**
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; **Er wordt maximaal voorzien in vervolgfuncties uit categorie 1 en 2.**
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage. **Er is geen sprake van dergelijke activiteiten**

4.3.3.3 Artikel 5.8.5 Ten behoeve van rood voor rood

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is of beëindigd wordt; **Er is geen sprake meer van agrarisch gebruik.**
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven; **Hiervan is geen sprake. Zie ook hoofdstuk 5.**
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'vestigingsgebied'; **Het plangebied ligt niet in of nabij gronden die zijn aangeduid als 'vestigingsgebied'.**
- d. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 150 m² bedraagt; **Binnen het plangebied wordt circa 900 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.**
- e. het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste 1; **Er wordt één compensatiewoning gerealiseerd.**
- f. de compensatiewoning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding; **Het plangebied ligt niet nabij de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsleiding'.**
- f. het bepaalde onder f is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen; **Niet van toepassing**
- g. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, 100 m² aan bijgebouwen en karakteristieke bebouwing, dient te worden gesloopt; **Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De overige in het plangebied aanwezige bebouwing is reeds in gebruik ten behoeve van de bosbouwactiviteiten die gehandhaafd blijven. Er is dan ook sprake van een geschikte vervolgfunctie.**
- h. in afwijking op het bepaalde onder g geldt dat 250 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven indien:
 1. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten; **De bijgebouwen worden vooral gebruikt ten behoeve van de exploitatie van het landgoed. Er wordt maximaal 250 m² gebruikt als bijgebouw bij de bestaande woning.**
 2. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap; **De bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van het landgoed en als bijgebouwen bij de woningen.**
 3. er ten minste 1 ha grond in beheer is; **Het plangebied maakt onderdeel uit van landgoed De Gunne dat in totaal ruim 100 hectare grond beslaat.**
 4. de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn; **De bijgebouwen zijn landschappelijk passend.**
- i. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden; **De compensatiewoning wordt binnen bestaande bebouwing, en dus binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd.**
- j. de nieuw te realiseren compensatiewoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen; **Er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de compensatiewoning. Er is niet gekozen voor een zelfstandig bouwvlak aangezien de verschillende functies zich verspreid en door elkaar binnen het plangebied bevinden. Bovendien zijn deze functies niet conflicterend met elkaar, doordat ze beperkt in omvang en activiteit zijn.**
- k. in afwijking van het bepaalde onder j geldt dat indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder j en k vanwege milieuhygiënisch of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan; **Niet van toepassing**
- l. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen; **Het hele plangebied is voorzien van de bestemming Wonen.**

- m. de overige gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak; **Het gehele voormalig agrarische bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve de exploitatie van het landgoed, bosbouwactiviteiten, ondergeschikte (maatschappelijke) functies en als erf/tuin bij de woningen. Het is daarom passend het gehele bouwvlak naar de bestemming Wonen om te zetten. Bovendien zijn deze functies niet conflicterend met elkaar, doordat ze beperkt in omvang en activiteit zijn.**
- n. het bepaalde onder h, i, l en m is van toepassing op alle bouwvlakken waar bebouwing wordt gesloopt; **Niet van toepassing**
- o. de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt ten hoogste 750 m³; **De inhoudsmaat is vastgelegd op 750 m³.**
- p. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²; **Er wordt geen compensatiebijgebouw opgericht.**
- q. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden; **Zoals uit paragraaf 5.1 en bijlage 1 blijkt, wordt er aan de uiterste grenswaarde voldaan.**
- r. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; **Zoals uit hoofdstuk 5 blijkt is het voornemen milieuhygiënisch inpasbaar.**
- s. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning niet onevenredig mogen worden belemmerd; **Hiervan is geen sprake. Zie ook hoofdstuk 5.**
- t. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn; **De voorgenomen ontwikkeling zorgt door de sloop van de landschapontsierende bebouwing voor een verbetering van de landschaps- en natuurwaarden.**
- u. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan. Tevens dient hierin aangetoond te worden dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. **Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. Met de sloop van de landschapontsierende bebouwing en het saneren van de overtollige erfverharding en asbestdaken is sprake van een aanzienlijke verbetering in de ruimtelijke kwaliteit.**

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheden

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de hiervoor behandelde wijzigingsbevoegdheden.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De te realiseren compensatiewoning wordt aangemerkt als nieuw geluidsgevoelig object.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai 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 ligt.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

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

Het plangebied ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de N35 (Zwolseweg). Er is daarom een akoestisch onderzoek

wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de compensatiewoning in kaart te brengen. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Zwolseweg (N35) bedraagt ter plaatse van de te realiseren woning hoogstens 50 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de voorkeurswaarde te voldoen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Het nemen van gevelmaatregelen is het meest doelmatig. Gelijktijdig met het wijzigingsplan dient dan ook een hogere waarde van maximaal 50 dB te worden vastgesteld. Er is daarmee ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Er is een verkennend bodemonderzoek door Terra Agribusiness uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Opgemerkt wordt dat de verwijzingen naar de opstallen de opstallen betreft zoals deze in het bodemonderzoek zijn genummerd.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

5.2.2.1 NEN 5740

Gehele plangebied

In het bovengrondmengmonster (BM2) is een lichte verhoging minerale olie en PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM1) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB4 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Een nader bodemonderzoek wordt voor het gehele plangebied niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster (BM1 dieseltank) is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen verhogingen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.2.2 NEN 5707 asbest in de bodem

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn 2 inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. In de sleuven van DZ1 en DZ2 zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Dit materiaal bestaat uit asbestcement, wat gerelateerd zou kunnen worden aan het asbesthoudende dak.

De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van druppelzone 1 en 2 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Tevens is er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot

een SEM-analyse. Echter is dit achterwege gelaten, omdat de concentratie al ruim boven de interventiewaarde uitkomt. Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

Echter is er naar onze mening een reden om af te zien van een nader onderzoek. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d.29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10 cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

In het mengmonster van druppelzone 3 is een concentratie asbest aangetoond van 0,1 mg/kg ds. Omdat dit ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek blijft, is een nader onderzoek hier niet noodzakelijk.

Er dient opgemerkt te worden dat de klinkerverharding begroeid is met mos/grond rondom de opstallen C, D en F. Dit zou kunnen betekenen dat het dunne laagje verontreinigd zou kunnen zijn met asbest ter plaatse van het lekwater van de dakgootloze asbestdaken.

Tevens is er asbestverdacht materiaal aangetroffen in de puinverharding zuidelijk van opstal E. Het materiaal is geanalyseerd en bevat 17,5% chrysotiel asbest. De puinverharding bevat meer dan 50% bodemvreemd materiaal, wat betekent dat de Wbb hier niet van toepassing is. De puinlaag is daarom niet verder onderzocht.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt na de sanering van de druppelzones 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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied niet ligt binnen een zone waar toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit benodigd is voor gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding 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).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

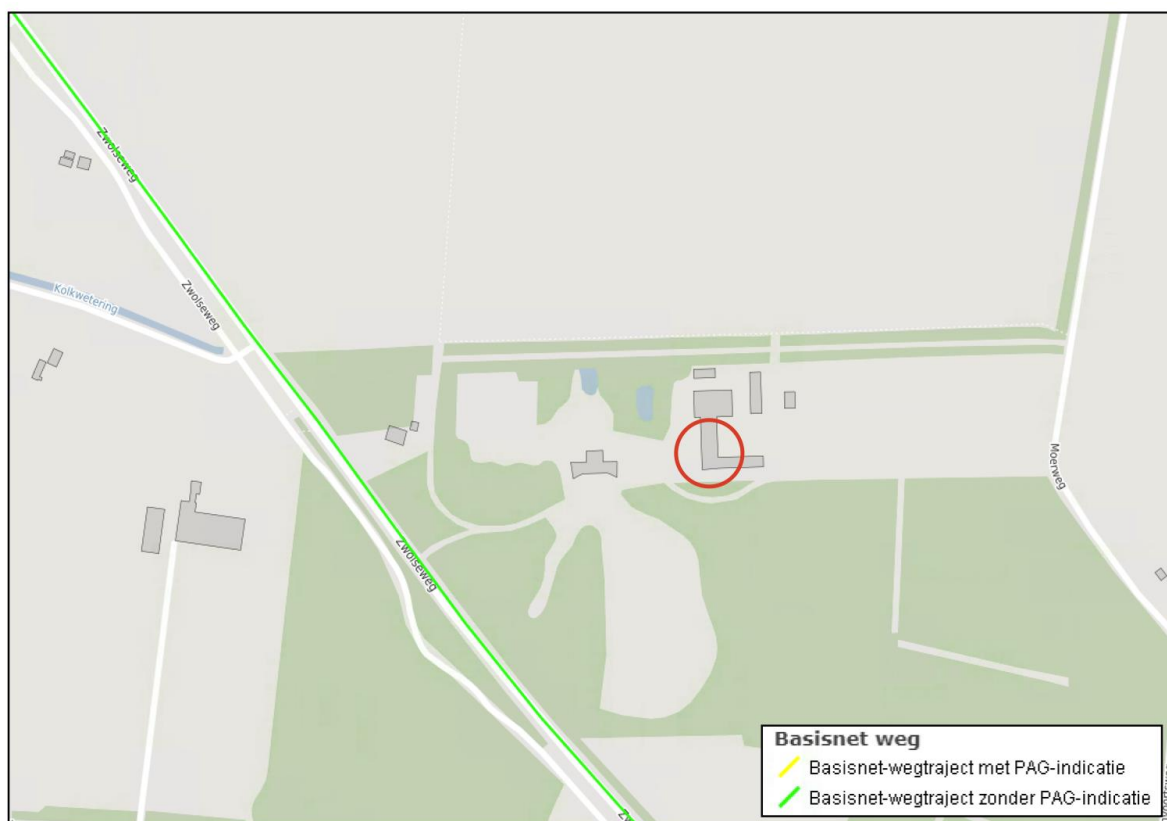
5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Op circa 230 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de N35, een basisnetweg zonder plasabrandaandachtsgebied (PAG). Ter hoogte van het plangebied geldt een groepsrisicocontour van 47

meter. De te realiseren woning ligt ruim buiten deze contour, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet benodigd is.

5.4.4 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt langs hoofdinfrastructuur (N35). Ten aanzien van de geluidsbelasting van de N35 is een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder benodigd (zie paragraaf 5.1). Gezien de hoge geluidbelasting van de N35, kan het plangebied aangemerkt worden als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Ten aanzien van het toestaan van de ondergeschikte (maatschappelijke) functies (ontvangstruimte, expositieruimte) bij het landgoed wordt opgemerkt dat dit functies zijn die passend zijn bij een woonfunctie. Voorgenoemde functies vallen onder milieucategorie 1 of 2. Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter (uitgaande van een 'gemengd gebied'). Deze wordt niet gehaald. Er kan echter een nuancering aangebracht worden. Functies in milieucategorie 1 of 2 zijn weinig milieubelastend en kunnen over het algemeen goed plaatsvinden in een woonomgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee grondgebonden agrarische bedrijven, waar op basis van het geldende bestemmingsplan ook intensieve veehouderijen zijn toegestaan. Er wordt in eerste instantie aan de maximale planologische mogelijkheden getoetst. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan. De afstand tussen het gevoelige object (de compensatiewoning) en in de nabije omgeving gelegen inrichtingen zijn getoetst aan de afstanden die genoemd zijn in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", met uitzondering van het aspect 'geur'.

In onderstaande tabel wordt het bedrijf met bijbehorende milieucategorie en richtafstand (op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering') en de afstand tot het plangebied beschreven.

Adres	Aard bedrijf	Maximale planologische mogelijkheden	Categorie en richtafstand	Afstand tot plangebied
-------	--------------	--------------------------------------	---------------------------	------------------------

Zwolseweg 73	Grondgebonden veehouderij	Intensieve veehouderij	4.1 / 30 m (geluid)	Circa 350 m
Zuthemerweg 1	Grondgebonden veehouderij	Intensieve veehouderij	4.1 / 30 m (geluid)	Circa 470 m

Gezien de afstand van de compensatiewoning tot de omliggende milieubelastende functies wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woning ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving voorkomende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de te handhaven bosbouwactiviteiten ter plaatse wordt opgemerkt dat een volwaardig bosbouwbedrijf is aan te merken als milieucategorie 3.1. In voorliggend geval is er echter geen sprake van een volwaardig bosbouwbedrijf, maar een kleinschalig bosbouwbedrijf. De activiteiten zijn dan ook eerder aan te merken als milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt dan een richtafstand van 10 meter. Voorgenoemde functies vallen onder milieucategorie 1 of 2. Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter (uitgaande van een 'gemengd gebied'). Deze wordt niet gehaald. Er kan echter een nuancering aangebracht worden. Functies in milieucategorie 1 of 2 zijn weinig milieubelastend en kunnen over het algemeen goed plaatsvinden in een woonomgeving. Gelet op het vorenstaande wordt dan ook aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning en dat de bosbouwactiviteiten niet belemmerd worden.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet Geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;

- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom ligt en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom ligt.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” van de gemeente Raalte, twee intensieve veehouderijen toegestaan. Aangezien in voorliggend geval sprake is van het realiseren van een compensatiewoning op basis van rood voor rood, gelden op basis van artikel 14.2 van de Wgv vaste afstanden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom, geldt een vaste afstandseis van 50 meter. Uit paragraaf 5.5.3.3 blijkt dat het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op 350 meter afstand van de compensatiewoning ligt. Er wordt dan ook ruimschoots aan de vaste afstandseis van 50 meter voldaan, waarmee geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is geen sprake van (verdere) belemmering van de omliggende agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). 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

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In de nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 6,5 kilometer. Gezien deze afstand en de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling (er worden een woning en kleinschalige nevenactiviteiten toegevoegd tegenover het wegvallen van de mogelijkheid voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf) wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN, maar wel direct aansluitend aan het NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

Alcedo Natuurprojecten heeft ter plaatse van het plangebied een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In bijlage 3 bij deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen;
- het is uit te sluiten dat er vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn;
- er gaan geen foerageerplaatsen van vleermuizen verloren;
- er worden geen migratiecorridors van vleermuizen doorsneden;
- mogelijk komt de gunstige instandhouding van kleine marterachtigen in het geding, waardoor extra aandacht voor deze soorten gewenst is.

Er wordt geadviseerd:

- de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren;
- omdat uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied niet rijk is aan soorten als de huismus en ongeschikt is voor vleermuizen, verdient het de aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen. De voorkeur gaat uit naar het plaatsen van nestkasten.
- om te voorkomen dat kleine marterachtigen in het gedrang komen vanwege de voorgenomen sloop, wordt geadviseerd op een aantal plekken rondom de te behouden opstallen rommelhoekjes te creëren.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming als er nieuwe rommelhoekjes voor de kleine marterachtige worden gecreëerd. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

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 en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

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*

Het plangebied ligt gedeeltelijk op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Dergelijke gronden hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor bodemingrepen tot 5.000 m² en 50 cm diepte geldt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. In voorliggend geval wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en wordt circa 900 m² aan bebouwing gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling gaat daarmee niet gepaard met bodemingrepen groter dan 5.000 m², waardoor er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 *Algemeen*

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

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

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het erf zoals dat bestond voor 1925 weer in ere hersteld en wordt het zicht op de oude schuur hersteld. Daarnaast kan het karakteristieke raamwerk in het deel van de te behouden bebouwing behouden blijven en wordt een historische arbeiders luidbel teruggeplaatst. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden in het plangebied.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast blijven cultuurhistorische waarden behouden of worden deze zelfs hersteld.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan/wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Het plangebied ligt namelijk op een ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied en de ontwikkeling is beperkt van aard. Bovendien vervallen de mogelijkheden voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf ter plaatse.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk. Om deze reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van

de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één woning binnen bestaande bebouwing en het toevoegen van ondergeschikte (maatschappelijke) functies bij het landgoed. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

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

6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4^e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

6.2.2.2 Waterbeleid 21^e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het

beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

6.2.4 Waterschapsbeleid

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.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

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

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

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

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

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

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

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

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

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

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

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat het plan geen waterschapsbelang raakt. De bijbehorende waterparagraaf geen waterschapsbelang is als bijlage 4 bijgevoegd.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan.

Huishoudelijk afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het openbaar riool. Het huishoudelijke afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt aangesloten op het openbaar riool. Hierdoor is vuilemissie in het milieu nihil. De capaciteit van het drukriool is voldoende om het extra afvalwater van de tweede woning te verwerken.

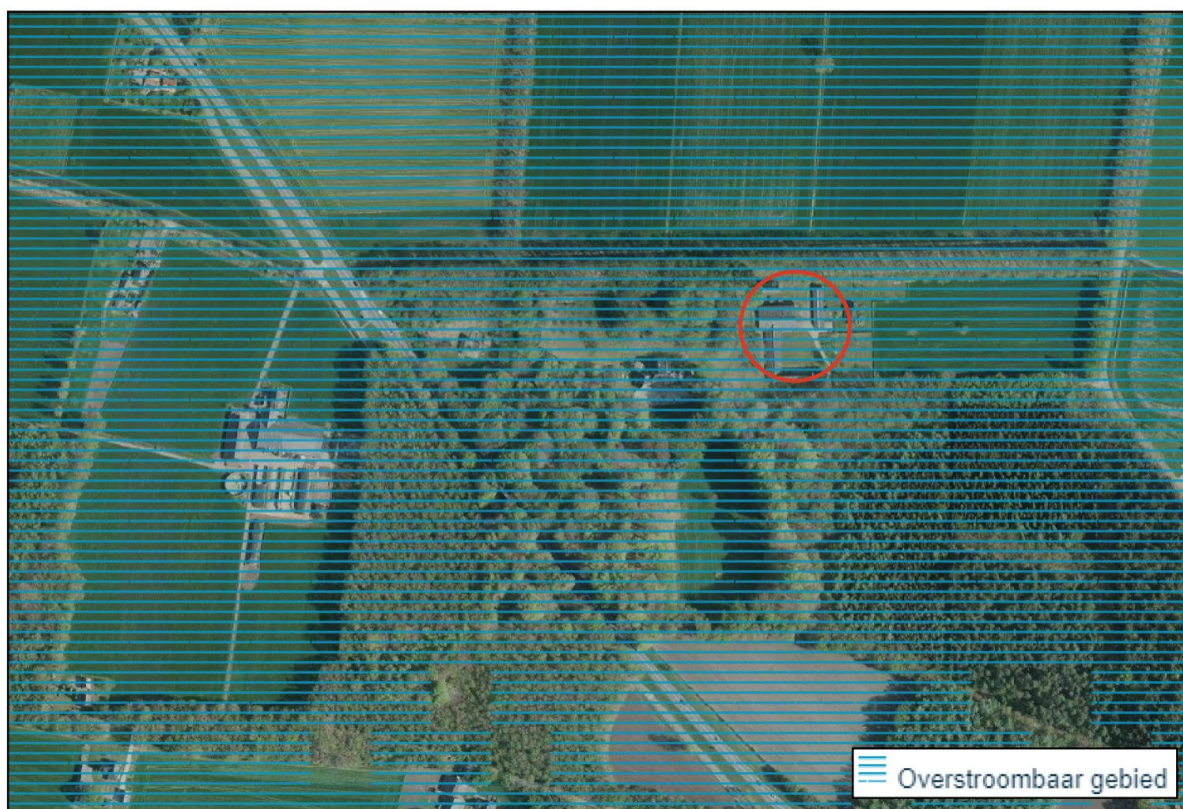
Hemelwater

Door het slopen van bedrijfsgebouwen neemt het verhard oppervlak in omvang af. Hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd in het perceel en/of afgevoerd naar het oppervlaktewater. De ontwikkeling heeft daarom een positieve uitwerking op de waterhuishouding.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

6.3.3 Overstromingsrisico's

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



Afbeelding 6.1 Overstromingsrisico (Bron: provincie Overijssel)

Van de Risicokaart van de provincie Overijssel is af te lezen dat het plangebied een kleine kans heeft op overstromingen en dat de overstromingsdiepte minder is dan 50 cm. De voorgenoemde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een compensatiewoning. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling zorgt niet voor een

onevenredige toename van het aantal personen en kwetsbare functies in het gebied. Bovendien mag veronderstelt worden dat de personen in het plangebied zelfredzaam zijn en het plangebied in geval van overstroming daardoor kunnen ontluchten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

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 bouwen met afwijkende maten, overschrijding van bouwgrenzen en herbouwen en parkeren. In de parkeerregeling 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 wijzigingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
Dit artikel beschrijft in welke gevallen burgemeester en wethouders het wijzigingsplan kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit wijzigingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren 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 wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, voormalige bedrijfsbebouwing, een bosbouwtak en bijbehorende opslag, de exploitatie van een landgoed en tuinen, erven en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook bed & breakfast, evenementen en nevenfuncties toegestaan.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf en terreinafscheidingen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³. De goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt respectievelijk maximaal 4,5 en 10 meter. De oppervlakte aan gebouwen bedraagt hoogstens de bestaande oppervlakte, waarbij nieuwbouw van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalig bedrijfswoning, uitsluitend met het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid is toegestaan.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijk verplichting opgenomen, waarmee wordt geregeld dat het realiseren van een nieuwe woning uitsluitend is toegestaan als er, binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan, 850 m² aan bebouwing gesloopt wordt en uitvoering aan de erfinrichtingstekening wordt gegeven.

Waarde – Landschap – 2 (Artikel 4)

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge 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. Hoofdregel 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 & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

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

Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

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

In het voorliggende geval is sprake van ontwikkeling op basis van de rood voor rood regeling. Gezien het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat geen sprake is van het raken van waterschapsbelang en de waterparagraaf geen waterschapsbelang van toepassing is. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is akkoord met het voornemen.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de ter inzage legging van het wijzigingsplan gevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Waterparagraaf geen waterschapsbelang