

# Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 45<sup>e</sup> wijziging, omgeving Lageweg 32

***vastgesteld***

Opsteller: V.H. van 't Erve

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

13 oktober 2020

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Verantwoording	4
1.5	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het perceel in zijn omgeving	7
2.3	Het gewenste plan	7
<b>3</b>	<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	11
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	<i>Structuurvisie Raalte 2025+</i>	18
3.3.2	<i>Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040</i>	18
3.3.3	<i>Bestemmingsplan</i>	20
3.3.4	<i>Beleidsnota's Rood voor Rood en Erven in beweging</i>	22
3.3.5	<i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	23
<b>4</b>	<b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>25</b>
4.1	Archeologie	25
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	25
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	25
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	26
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.3	Bodem	27
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	27
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.4	Ecologie	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.5	Geluid	32
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	32
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	33
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	33
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	34
4.7	M.E.R.-beoordeling	35
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	35
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	35
4.8	Milieuhinder	36
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	36
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	36

<b>5</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>38</b>
5.1	Geldend beleid water.....	38
	5.1.1 <i>Rijksbeleid</i> .....	38
	5.1.2 <i>Provinciaal beleid</i> .....	38
	5.1.3 <i>Waterschapsbeleid</i> .....	38
	5.1.4 <i>Gemeentelijk beleid</i> .....	38
5.2	Waterparagraaf.....	40
	5.2.1 <i>Watertoets</i> .....	40
5.3	Overstromingsrisico's.....	41
<b>6</b>	<b>HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS .....</b>	<b>42</b>
6.1	Inleiding .....	42
6.2	Bestemmingsregels .....	42
<b>7</b>	<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>43</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	43
	<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>44</b>
	Watertoets.....	44
	Ecologisch onderzoek.....	45
	Erfinrichtingsplan .....	46
	Bodemonderzoek.....	47

# 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

## 1.1 Aanleiding

Aan de Lageweg 32 te Raalte zijn de initiatiefnemers voornemens de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en één woning met bijgebouw als compensatie in het kader van rood voor rood te realiseren. Het agrarische perceel bestaat uit de adressen Lageweg 30 en 32.

Op de locatie is voldoende oppervlakte te slopen kassen beschikbaar om één compensatiewoning op te kunnen richten. Deze ontwikkeling wordt toegepast met behulp van de beleidsnota “Rood voor Rood” en “Erven in beweging”.

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

## 1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

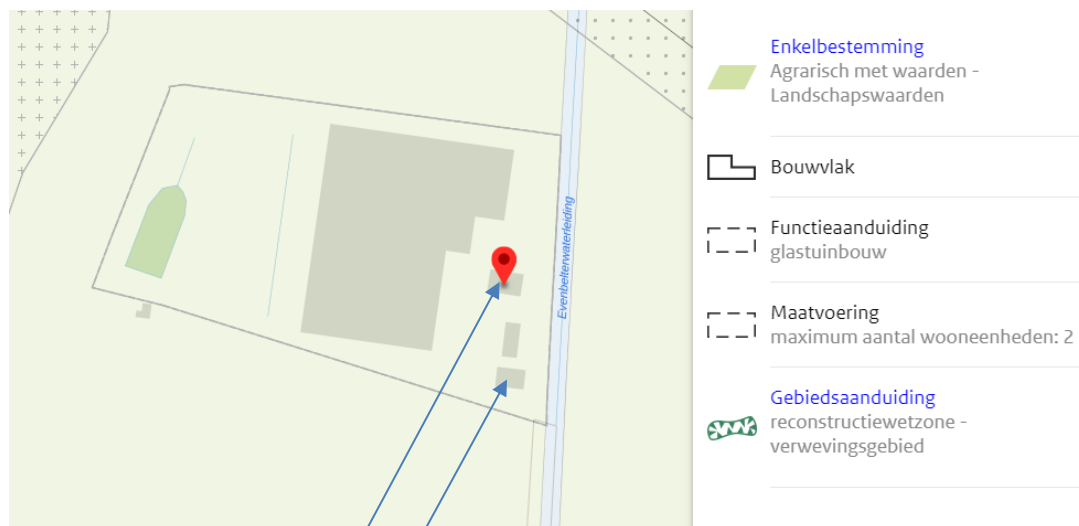
- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20200004-VG01);
- regels;
- bijlagen bij de toelichting en de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

## 1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen, voor het laatst middels het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020’.

In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding Lageweg 32 en 30

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” heeft de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch met Landschapswaarden’ en de functieaanduiding ‘glastuinbouw’. De locatie heeft de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden – 2’. Er geldt de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De gemeente brengt dit plan in procedure door het wijzigen van de bestemming. Hiermee wordt een extra woonkavel gerealiseerd door middel van toepassing van Rood voor Rood.

Een dergelijke wijziging kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

## 1.4 Verantwoording

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

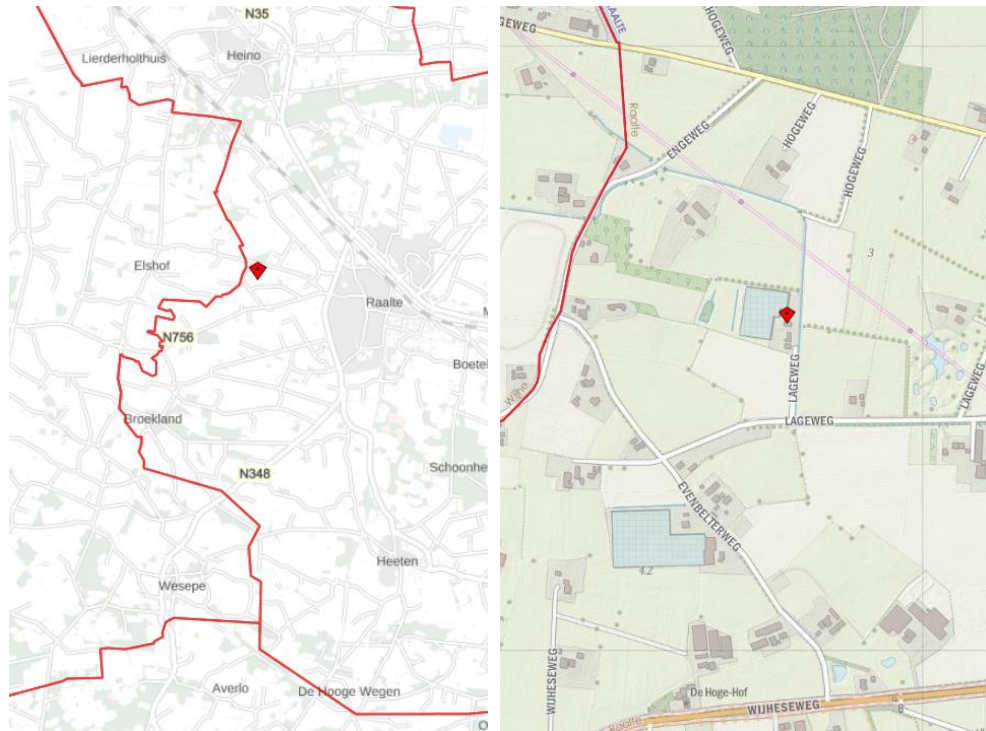
## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

## 2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Lageweg 30 en 32 bevindt zich in het buitengebied van Raalte, nabij de grens met de gemeente Olst-Wijhe. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 2 Gemeente Raalte, Raalte en de ligging van het plangebied (rode marker)

De eerste woning bij het bedrijf (Lageweg 30) is in 1977 gebouwd en de bijbehorende kassen zijn 1998 gebouwd. De andere bedrijfswoning (Lageweg 32) is in 2003 opgericht.

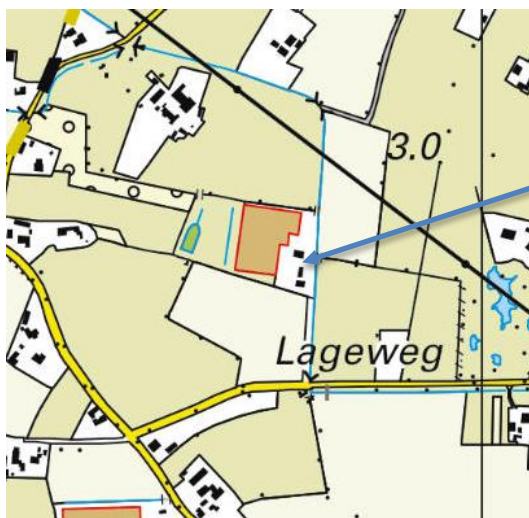
Ontwikkeling omgeving Lageweg 30 en 32 in kaarten



Anno 1925



Anno 1990



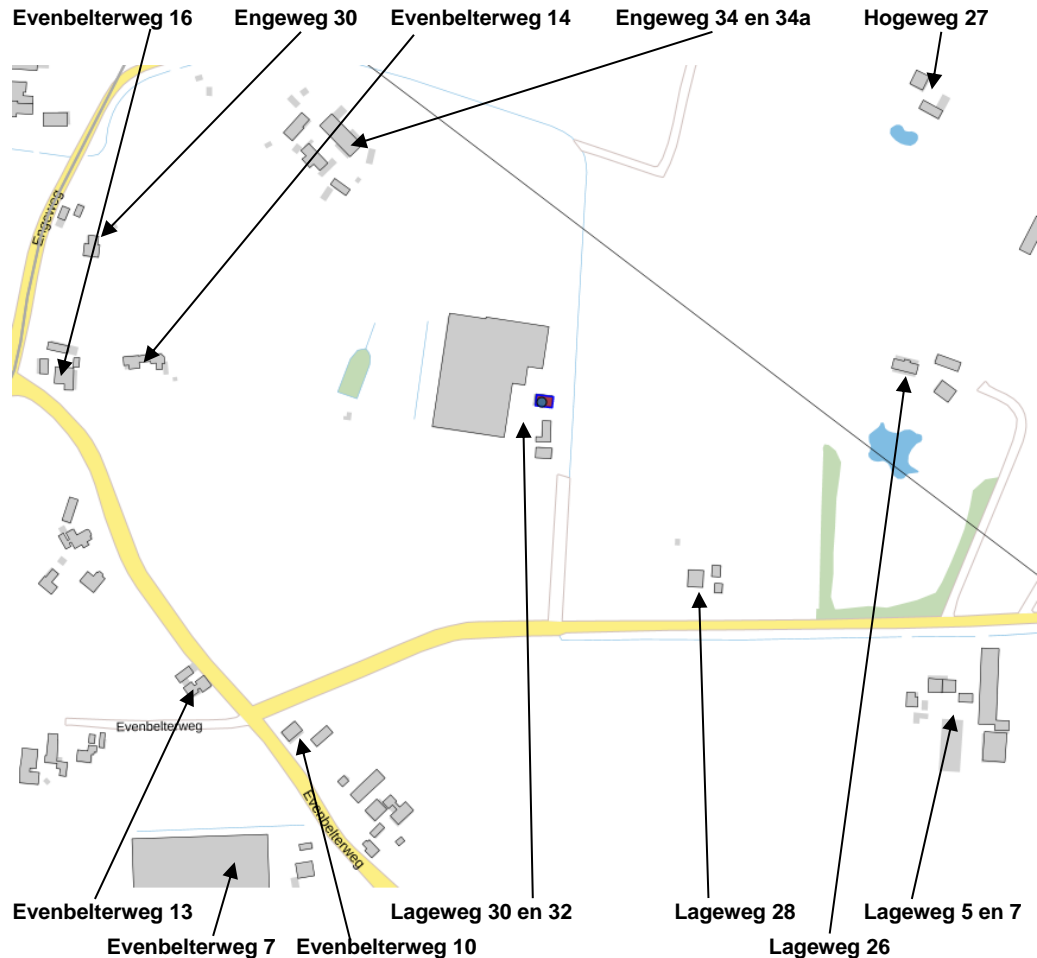
Anno 2019

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

## 2.2

### Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Lageweg 30 en 32 te Raalte. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten

Ten zuidwesten (Evenbelterweg 9) en ten zuidoosten (Lageweg 5 en 7) bevinden zich twee agrarische bestemmingen.

Alle andere omliggende percelen op afbeelding 4 hebben een woonbestemming.

Aan de Evenbelterweg 9 bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. De Lageweg 5 en 7 heeft een agrarische bestemming met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het is een voormalige pluimveehouderij, sinds december 2013 wordt er geen vee meer gehouden.

## 2.3

### Het gewenste plan

De initiatiefnemer gaat op de eigen locatie wordt 5.000 vierkante meter aan landschapsontsierende kassen slopen. Dit is voldoende voor het realiseren van een compensatiewoning naast Lageweg 32.



In de afbeelding hierna is de huidige situatie met de kassen weergegeven.



Afbeelding 5 Huidige situatie

Hierna volgt een schematisch overzicht van de gebouwen in de gewenste situatie. De compensatiewoning met een bijgebouw, wordt aaneen gebouwd en de nieuwe woning en de woning aan de Lageweg 32 houden samen één inrit. Hierdoor blijft het een compact erf.

Het volledige inrichtingsplan is als bijlage ingesloten. Hierin staan ook de nadere gegevens van de beplanting (soort, maat, grootte).



Afbeelding 6 Inrichtingsplan toekomstige situatie

### **3 Hoofdstuk 3 Beleidskader**

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

#### **3.1 Rijksbeleid**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Doel**

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

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

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

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

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

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

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

In de Bro is in artikel 1.1.1 de definitie opgenomen voor stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien planologisch gezien sprake is van een toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

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

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

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

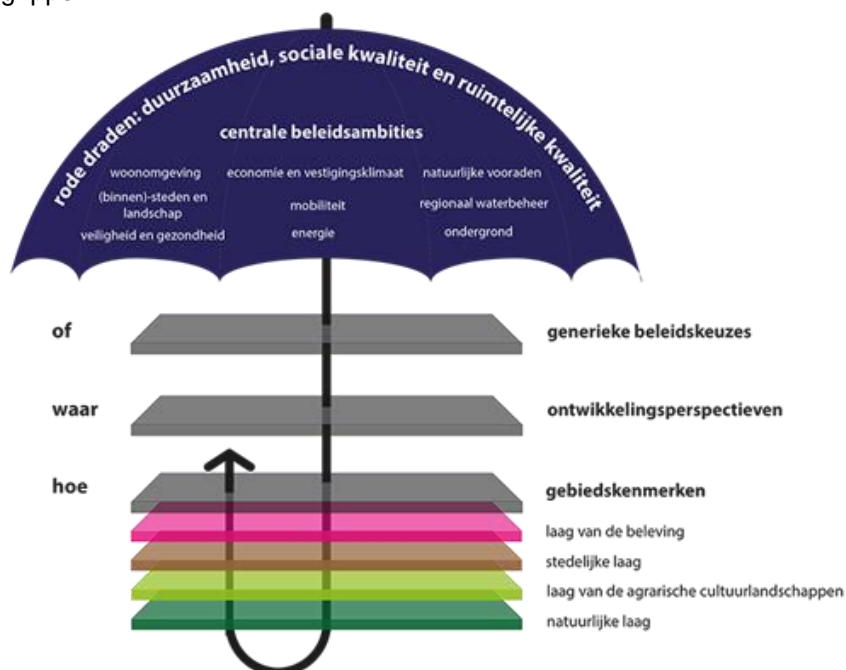
*Duurzame ontwikkeling* voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

*Ruimtelijke kwaliteit* is datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt, voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: Wat voor mens, plant en dier belangrijk is. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

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

### 3.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

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



*Afbeelding 7 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel*

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### **Generieke beleidskeuzes**

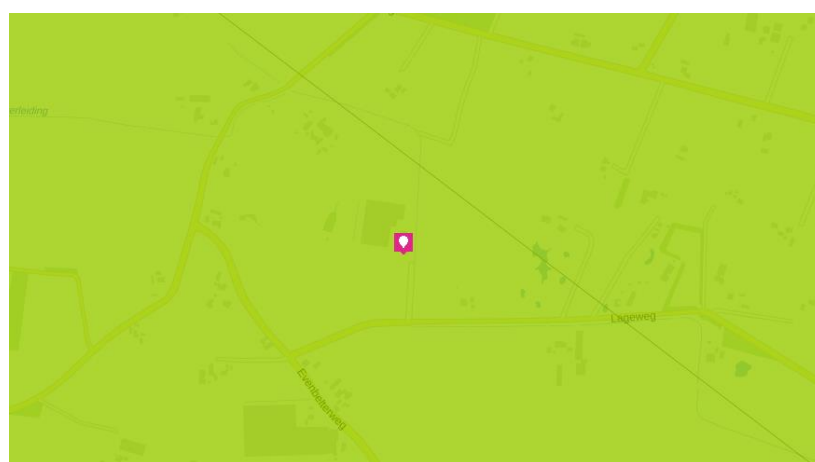
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:


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

### **Ontwikkelingsperspectieven**

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

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.



 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

*Afbeelding 8 Ontwikkelingsperspectief planlocatie (rode marker)*

In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dus wonen past goed in dit landschap.

### **Gebiedskenmerken**

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

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

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

### Kwaliteitsopgaven

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

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Lageweg 30 en 32 te Raalte. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

### Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt.

Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit.

De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten 'donkerte' en 'Ijssellinie inudatieveld'. Zie de kaart in afbeelding 8.

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.



Afbeelding 9 Lust- leisurelaag van de planlocatie (rode marker)

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van een extra woonfunctie, waarbij 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen verdwijnen. Hierdoor is een enorme afname van lichtuitstraling in de omgeving, wat dus een zeer positief is voor dit gebied. De nieuwe functie past dus goed binnen de lust- en leisure laag.

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

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

#### Stedelijke laag

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

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

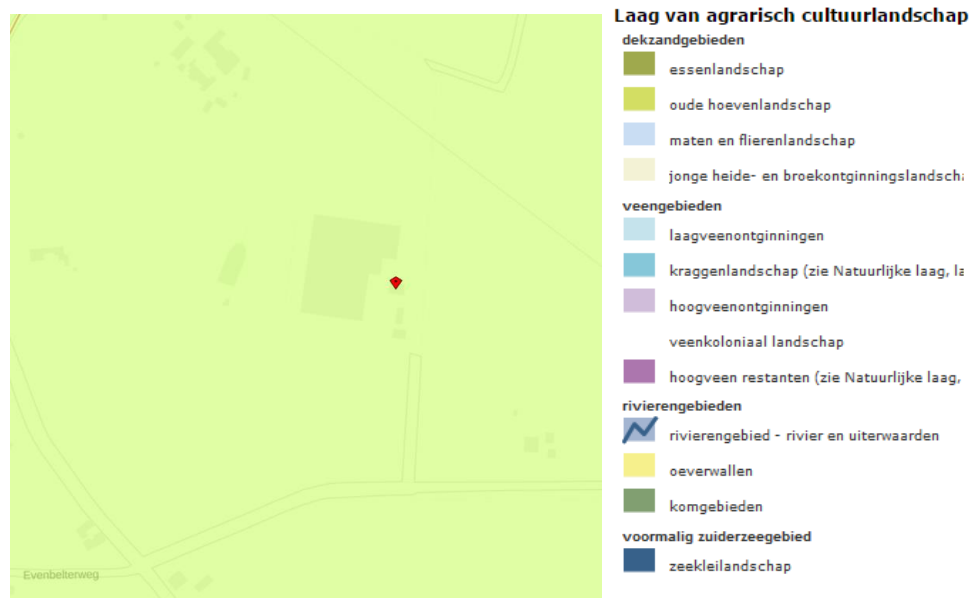
Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, omdat de planlocatie in het buitengebied is gelegen.



### Laag van de agrarische cultuurlandschappen

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

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



Afbeelding 10 Laag van agrarisch cultuurlandschap met de planlocatie (rode marker)

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

### *Ambitie*

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

### *Sturing*

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

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;

- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De openheid van het gebied wordt niet aangetast. Het erf wordt verder aangeplant, zie hiervoor het inrichtingsplan. De nieuwe woning naast de Lageweg 32, past prima in dit landschap. Er is sprake van versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

### Natuurlijke laag

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



Afbeelding 11 Natuurlijk laag met de planlocatie (rode marker)

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'beekdalen en natte laagtes'. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kleetsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Dit resulteert in een dynamisch landschap met een open karakter met hogere randen. De laagtes werden in de loop van eeuwen doorgegraven, verbonden en steeds sterker ontwaterd, waarbij vanaf de vorige eeuw ook de natuurlijke beken over grote lengte zijn rechtgetrokken. Dit alles om de lagere en hogere gronden van het dekzandcomplex sneller te ontwateren ten behoeve van de moderne landbouw.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen.

Verder zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Het originele beekdal bestaat ter plaatse van de voorgenomen functiewijziging niet meer.

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

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

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

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

De planlocatie ligt in agrarisch gebied. Ontwikkelingen moeten hier afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, zoals gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. In deze gebieden ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt door toepassing van rood voor rood een woning toegevoegd. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied en het voorkomen van verpaupering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het voornemen brengt geen belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

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

#### **3.3.2 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040**

De gemeente Raalte heeft een omgevingsvisie opgesteld, om richting te geven aan ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. In de omgevingsvisie zijn de gezamenlijke spelregels vastgelegd en wordt er richting gegeven op de opgaven die de gemeente ziet. Zo wil de gemeente een balans vinden tussen het benutten en beschermen van onze leefomgeving.

Voor het buitengebied, kernopgave 1, wordt gekeken hoe de gemeente vorm en invulling kan geven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren.

#### Ambitie: Raalte als groen en innovatief productielandschap

Het groene en agrarische karakter van ons buitengebied is de kern van onze identiteit. Dit krachtige en afwisselende landschap vormt de onderlegger van een nieuwe toekomst voor het landelijk gebied. In de toekomst is het buitengebied een divers en modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden.

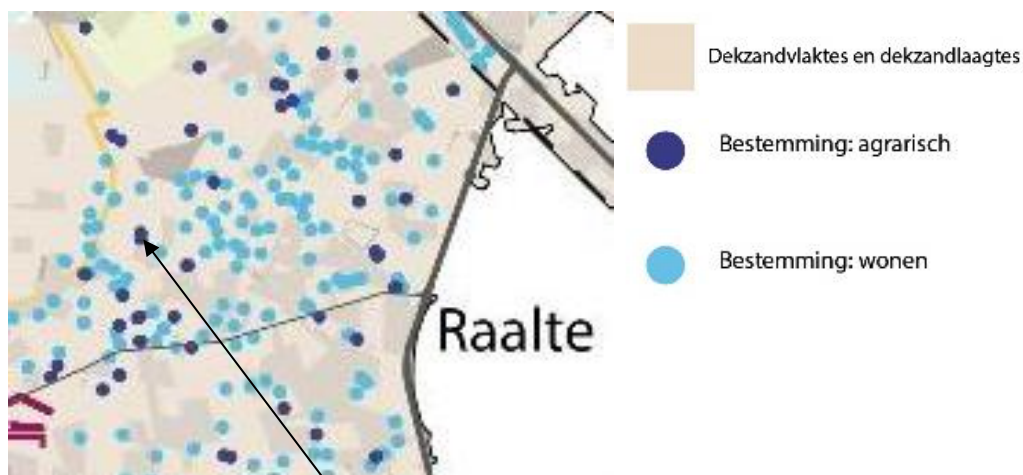
Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

In ons hyperdiverse buitengebied wil de gemeente samenwerken aan toekomstbestendigheid, zoals op het gebied van biodiversiteit, robuuste watersystemen, klimaatbestendigheid en bodemkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen voegen waarde toe: niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de daarop volgende.

#### Ontwikkelrichtingen

Deze ambitie voor het buitengebied vraagt om regie, maar ook om samenwerking: een sterke overheid met een sterke samenleving die samen opnieuw vorm geven aan het buitengebied. Daarbij heeft de gemeente vijf ontwikkelrichtingen geformuleerd:

1. Een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Met technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap;
3. Kansen aangrijpen in stedelijk gebied om energie duurzaam op te wekken;
4. Een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.



Afbeelding 12 Ligging planlocatie in de kaart "Het buitengebied – Kernopgave 1" van de omgevingsvisie

Op de kaart is te zien dat de planlocatie in hoofdzaak is omgeven door woonbestemmingen. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen belemmeringen op voor de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt door toepassing van rood voor rood een woning toegevoegd. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan een vitaal, divers en gemengd buitengebied. De balans van wonen, landschappelijke kwaliteiten en natuur is uitgewerkt in het erfinrichtingsplan. Hierin is ook aangegeven waar en hoe de landschappelijke waarden versterkt worden.

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

### **3.3.3 Bestemmingsplan**

Het project betreft de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen en het toevoegen van een extra woning. De gewenste wijziging ten behoeve van rood voor rood past binnen de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 4.8.6 van het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn deels herzien in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020'. Hierna wordt dit artikel weergegeven en wordt er per lid aangegeven, cursief gedrukt, wat de conclusie is:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is of beëindigd wordt;

*Het onderhavige plan voorziet in de beëindiging van het agrarisch gebruik ter plaatse.*

- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

*Het onderhavige plan leidt niet tot een belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven.*

- 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 onderhavige plan leidt niet tot een belemmering in relatie tot nieuwvestigingsmogelijkheden in een vestigingsgebied.*

- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 150 m<sup>2</sup> bedraagt;

*Het onderhavige plan voorziet in een sloop van 5.000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende kassen.*

- e. het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste 1;  
*het aantal compensatiewoningen bedraagt 1.*

- f. de compensatiewoning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;  
*De compensatiewoningen worden gerealiseerd op meer dan 50 meter uit de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.*
- g. het bepaalde onder f is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;  
*Dit is niet van toepassing, zie beantwoording onder f.*
- h. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en karakteristieke bebouwing, dient te worden gesloopt;  
*Op de locatie worden alle aanwezige kassen gesloopt, de overige bijgebouwen blijven bestaan. Dit is 126 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (bij de woning van de Lageweg 30).*
- i. in afwijking op het bepaalde onder h geldt dat 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden mag blijven indien:
1. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten;
  2. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
  3. er ten minste 1 ha grond in beheer is;
  4. de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn;
- Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.*
- j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;  
*De compensatiewoning wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd.*
- k. de nieuw te realiseren compensatiewoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;  
*De nieuwe compensatiewoning wordt voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen (zie verbeelding).*
- l. in afwijking van het bepaalde onder j geldt dat indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder j en k vanwege milieuhygiënische of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;  
*Zie beantwoording onder j en k. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik gemaakt.*
- m. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;  
*De twee aanwezige bedrijfswoningen krijgen beide de bestemming Wonen en krijgen ieder hun eigen bouwvlak.*
- n. 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;  
*De overige gronden worden bestemd als Agrarisch met waarden - Landschapswaarden.*
- o. het bepaalde onder h, i, l en m is van toepassing op alle bouwvlakken waar bebouwing wordt gesloopt;  
*Hieraan wordt in het onderhavige plan voldaan.*

- p. de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt ten hoogste 750 m<sup>3</sup>;  
*In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, dat de inhoud van de compensatiewoningen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> mag bedragen.*
- q. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>;  
*Het onderhavige initiatief voldoet aan deze (nieuwe) norm.*
- r. 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;  
*Het plan is getoetst aan de Wet geluidhinder en voldoet aan de gestelde normen.*
- s. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;  
*De ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar (zie hoofdstuk 4)*
- t. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning mogen niet onevenredig worden belemmerd;  
*De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig belemmerd.*
- u. compensatie ter plaatse is niet toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;  
*In afstemming met de gemeente is compensatie ter plaatse mogelijk. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van landschaps- en natuurwaarden.*
- v. 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.  
*Voor de onderhavige ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld waarin is aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijk kwaliteit van het gebied.*

Geconcludeerd kan worden dat het geldende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een compensatiewoning onder voorwaarden mogelijk te maken. De onderhavige ontwikkeling voldoet hier aan.

### **3.3.4 Beleidsnota's Rood voor Rood en Erven in beweging**

Op 18 oktober 2012 is de beleidsnota Rood voor Rood vastgesteld. De beleidsnota 'Erven in beweging' is door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld op 21 december 2017. De nota 'Erven in beweging' geldt als aanvullend beleid op de nota 'Rood voor Rood'.

In de beleidsnota 'Rood voor Rood' is opgenomen dat voor de sloop van 4.500 m<sup>2</sup> kassen, een compensatiewoning mag worden opgericht.

De aanleiding voor het aanvullende beleid is dat het buitengebied van Raalte verandert. In de periode 2012 - 2030 komt naar verwachting circa 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven.

Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat, bevat deze beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> (rood voor rood regeling)
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

De initiatiefnemer gaat op eigen locatie 5.000 vierkante meter kassen slopen. Hiermee wordt er voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt ten behoeve van een compensatiewoning naast Lageweg 32.

De landschappelijke kwaliteit dient te worden vergroot. Hierbij wordt aangesloten bij de karakteristieke eigenschappen die het gebied momenteel heeft. De impuls wordt waargemaakt door het verdwijnen van de overtollige bedrijfsbebouwing. Het perceel wordt landschappelijk goed ingepast. De inrichtingsschets is als bijlage aan het plan gevoegd.

De gewenste situatie voldoet aan de gestelde voorwaarden van het rood voor rood beleid, er kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan.

### **3.3.5** ***Landschapsontwikkelingsplan***

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

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





Afbeelding 13 Ligging Lageweg 30 en 32 in de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer ligt de locatie hoofdzakelijk in de zone “dekzandlaagtes”. Het doel is in die gebieden om het natte karakter te versterken en om bij nieuwe ontwikkelingen het erf aan te laten sluiten op karakteristiek van het deelgebied.

Het erf is landschappelijk goed ingericht en in het nieuwe plan wordt dit versterkt, dit is vertaald in het erfinrichtingsplan, zie bijlage.

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

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 *Aanleiding en doel*

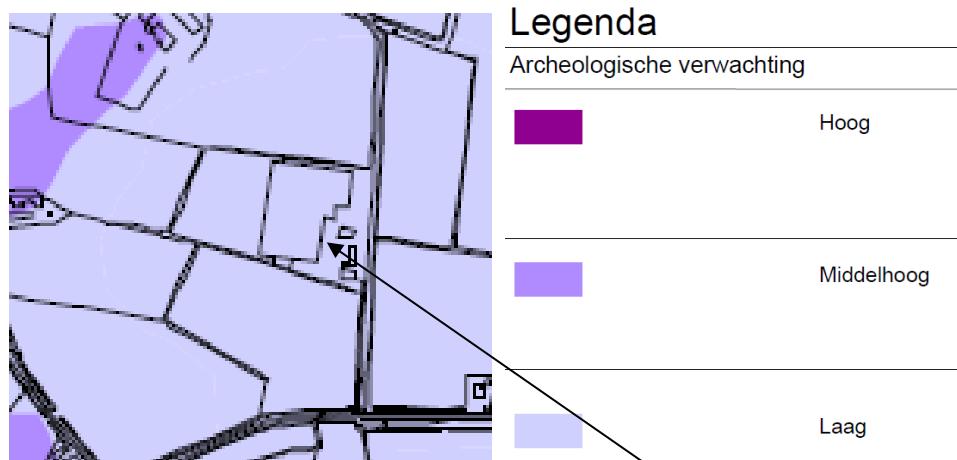
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta.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

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

#### 4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

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

Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie geen nadere aanduiding voor archeologie. Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 14 Weergave uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart met planlocatie

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom, wanneer er tegelijkertijd 50 cm of dieper gegraven wordt. Er geldt ook een onderzoeksplicht bij plannen die gelegen zijn binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen. Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

### **4.2.1 Aanleiding en doel**

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

Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

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

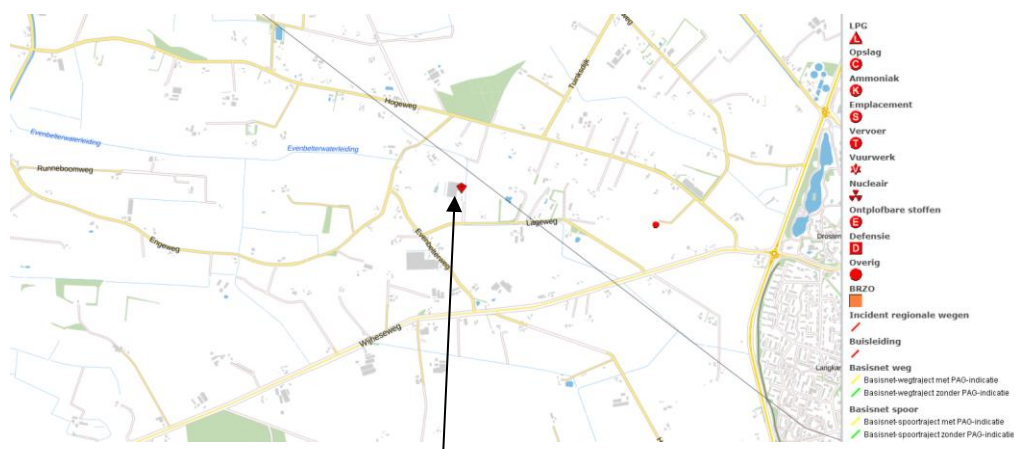
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval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

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

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

De in het plan opgenomen nieuwe woning betreft een kwetsbare object, waarvoor op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit Externe veiligheid transportroutes (BEVT) aan te houden afstanden in acht dienen te worden gehouden voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$ ). Tevens gelden op basis van deze Besluiten aandachtsgebieden waarbinnen een beoordeling van het groepsrisico (GR) dient te worden uitgevoerd

Op de risicokaart is te zien dat er een inrichting, ten westen van de planlocatie, met opslag 'overig' bevindt. Dit is een voormalige veehouderij aan de Hogeweg 1. Daar is geen opslag van gevaarlijke stoffen (meer).



Afbeelding 15 Risicokaart "Alles tonen" met planlocatie

De planlocatie is niet gelegen binnen de in acht te houden risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico ( $PR10^{-6}$ ) of aandachtsgebied voor het groepsrisico.

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Aanleiding en doel

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

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

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

### 4.3.2

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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Omdat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist voor een woning (waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven), is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport, met projectnummer 2020-0242 en datum juni 2020, is als bijlage te raadplegen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

##### Resultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PCB bevat. Het gemeten gehalte is echter kleiner dan tweemaal de voor deze parameter geldende achtergrondwaarde en tevens kleiner dan de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse wonen. Om die reden is geen sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde. In de overige boven- en ondergrondmonsters zijn geen parameters verhoogd gemeten. In de toplaag van de bodem zijn bestrijdingsmiddelen niet verhoogd gemeten. De milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande herontwikkeling van de locatie en/of de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning.

##### Resultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht tot matig verhoogde concentraties aan barium bevat. Verder bevat het grondwater op het westelijk (agrarisch) terreindeel een sterk verhoogde concentratie aan nikkel. Ook na herbemonstering van het grondwater bevat het grondwater op het westelijk terreindeel vergelijkbare maar iets lagere concentraties aan barium en nikkel. De matig tot sterk verhoogde concentraties zijn gemeten op het westelijk agrarische terreindeel. Een directe oorzaak voor de verhoogde concentraties is niet bekend. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Ten aanzien van de verhoogde concentratie aan nikkel kan een verband bestaan met het jarenlang agrarisch gebruik van betreffend terreindeel.

Aangezien geen directe bron bekend is ten aanzien van de matig tot sterk verhoogde concentraties en deze concentraties middels herbemonstering bevestigd zijn, vormt de grondwaterkwaliteit ondanks de verhoogde concentraties geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande herontwikkeling van de locatie en/of de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.4 Ecologie**

### **4.4.1 Aanleiding en doel**

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

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

#### **Gebiedsbescherming**

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

#### **Soortenbescherming**

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

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

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

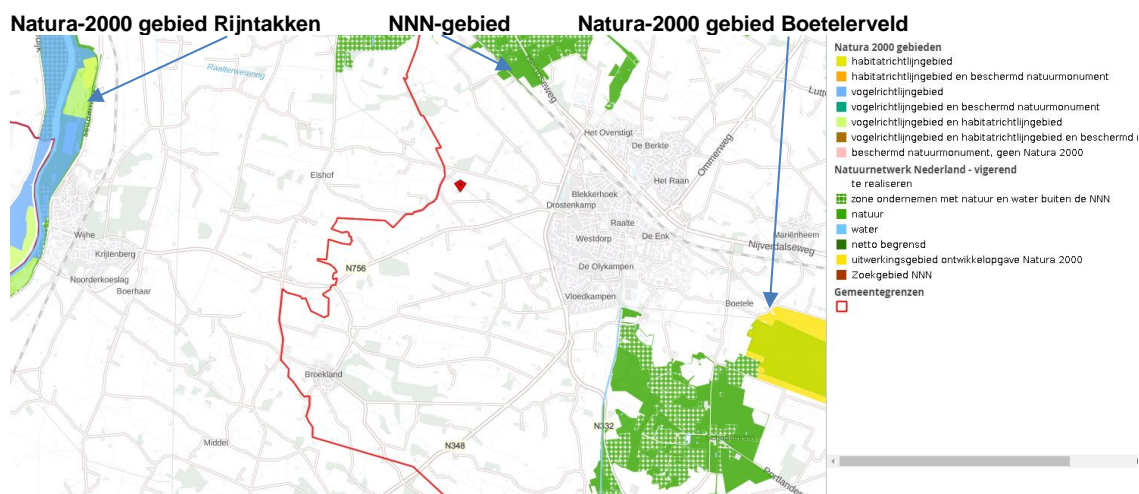
Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Ten behoeve van de uitvoering van het project is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco-Milieu te Vriezenveen. De rapportage met als kenmerk EM200514 en datum 28 mei 2020, is als bijlage ingesloten.

#### **Gebiedsbescherming**

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





Afbeelding 16 Ligging NNN-gebieden en Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Boetelerveld, bevindt zich op 5,7 kilometer afstand van de locatie. Het gebied Rijntakken ligt op 6,7 kilometer van de locatie.

Ten noorden van de planlocatie bevinden zich enkele zeer kwetsbare gebieden, het dichtst bij gelegen zeer kwetsbare gebied bevindt zich op 1,9 kilometer.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op deze gebieden en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

De planlocatie ligt enigszins binnen de externe invloedssfeer van de gebieden Boetelerveld en Rijntakken. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie van EZ, kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitattypen. Deze effectenindicator is opgenomen in het ecologisch onderzoek dat als bijlage is ingesloten. Hierin zijn de potentiële optredende storingsfactoren voor het Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw.

In januari 2020 heeft de Rijksoverheid (publicatie Rijksoverheid, Januari 2020, 20400607) een handreiking gepubliceerd over woningbouw en AERIUS. De handreiking is bedoeld voor initiatiefnemers, gemeenten en provincies en helpt deze partijen met indicaties en aandachtspunten voor AERIUS-berekeningen om de mogelijke stikstofdepositie van woningbouw in kaart te brengen. In deze publicatie wordt nog eens aangehaald dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alle aspecten die onlosmakelijk samenhangen met een project - zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase - als één samenhangend project moeten worden beoordeeld. Daarbij moet het totale woningbouwproject in aanmerking worden genomen; een woningbouwproject op een en dezelfde locatie kan niet worden opgeknipt. In de publicatie wordt aangehaald dat de gebruiksfase alleen relevant is als de afstand van het project tot een Natura-2000 gebied minder dan 5 kilometer is. In onderhavig geval is de afstand 5,7 kilometer, de gebruiksfase hoeft dus verder niet nader onderzocht te worden. Er mag van uit worden gegaan dat het geen effect heeft.



In de publicatie wordt aangegeven dat er geen effecten zijn in de aanlegfase wanneer een project van 50 woningen, op 7 kilometer afstand van een Natura-2000 gebied.

Dit plan betreft “slechts” de aanleg van één woning op een afstand van 5,7 kilometer van een Natura-2000 gebied. Dit is weliswaar minder dan 7 kilometer, maar doordat er maar rekening gehouden hoeft te worden met 1/50 van de in de publicatie gehanteerde emissie van NO<sub>x</sub>, kan gesteld worden dat er ook in de aanlegfase geen effecten zullen zijn. Een specifieke AERIUS berekening hoeft dus niet te worden uitgevoerd.

### **Soortenbescherming**

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’. Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt dat er op de locatie waar gebouwd wordt, geen negatieve effecten te verwachten zijn voor wat betreft broedvogels. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van half maart t/m medio juli worden aangehouden.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen.

Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

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

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

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

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

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

##### Wegverkeer

De te realiseren woning komt op circa 180 meter van de Lageweg af te liggen. De Lageweg heeft een zeer lage verkeersintensiteit. De nieuwe woning is formeel gelegen in de geluidzone van de Lageweg. Gezien de ligging van deze lokale gebiedsontsluitingsweg (geen belijning, geasfalteerd, 60 km/uur) in het buitengebied, de daarmee samenhangende zeer lage verkeersintensiteit en het feit dat de woning ten noorden van de twee bestaande woningen wordt gesitueerd (afschermende werking), wordt verwacht dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Een rapport van akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

De twee bestaande woningen in een plan worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai conforme artikel 76, derde lid Wvg.

##### Spoorwegen

Toetsing aan spoorweglawaai is niet noodzakelijk. Er is geen spoorlijn in de nabijheid van het plangebied.

##### Bedrijven

In de onmiddellijke omgeving van het plan zijn geen bedrijven bevestigd, waarvan geluidsbelasting te verwachten. Andersom het leidt de nieuwe woonbestemming niet tot beperking geluidsruijme en bedrijfsvoering voor bedrijven.

Conclusie: geluid vormt, voor zowel het aspect wegverkeer als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **4.6.1 Aanleiding en doel**

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen.

Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

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

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.

##### Externe werking van het plan op omgeving

Conform titel 5.2 van de Wm draagt een ontwikkeling in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit als ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> van meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Het plan is in Niet in Betekenende Mate (NIBM).

Gezien met het plan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse stoppen en het plan ook voorziet in de bouw van slechts één compensatiewoning met bijgebouwen wordt voldaan aan het NIBM-criterium (bouw van <1500 woningen).

##### Interne werking op het plan achtergrondwaarden

Van belang is uit oogpunt van ruimtelijk ordening te beoordelen of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor de functie wonen. In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op planlocatie. Gezien het plan gebied binnen 1 km van de N756 is gelegen is de kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd.

Op de kaart van het NSL is de berekende luchtkwaliteit weergegeven, op de plaatsen waar overheden rekenpunten hebben geplaatst. Uit deze kaart blijkt dat zowel in 2020 als in 2030 nabij het plangebied de achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en bovendien wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

In de onderstaande tabel zijn de concentraties weergegeven langs de N756 ter hoogte van de Lageweg 32 weergegeven. De concentraties langs de N756 zijn niet helemaal representatief voor de luchtkwaliteit ter hoogte van de planlocatie, omdat deze locatie minder worden belast door emissies van wegverkeer en juist meer door emissies van veehouderijen (vooral fijnstof). De concentraties in de tabel geven echter wel een goede indruk van de te verwachten concentraties.

	2020	2030	Grenswaarde	WHO advieswaarde
NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	13,2	7,6	40 µg/ m <sup>3</sup>	40 µg/ m <sup>3</sup>
aantal uren met NO <sub>2</sub> concentraties > 200 µg/m <sup>3</sup>	0	0	18x p.j.	
PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	16,6	13,7	40 µg/ m <sup>3</sup>	20 µg/ m <sup>3</sup>
aantal dagen met PM <sub>10</sub> concentraties > 50 µg/m <sup>3</sup>	6	6	35x p.j.	
PM <sub>2,5</sub> µg/m <sup>3</sup> jaargemiddeld	9,3	6,9	25 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/ m <sup>3</sup>

Tabel 1 Luchtkwaliteit ter hoogte van Lageweg 32 langs de N756.

### Conclusie Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de oprichting van de compensatie woning met bijgebouwen.

- De bijdrage van het plan aan de concentraties is Niet in Betekenende Mate in de zin van de Wet milieubeheer;
- De achtergrondconcentratie stikstofdioxide, (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) voldoet aan grenswaarden Wet milieubeheer en advieswaarden WHO;
- Luchtkwaliteit is geschikt voor de aangevraagde activiteit;
- Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

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

### **4.7.1 Aanleiding en doel**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

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

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

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

Het plan omvat slechts de realisatie van woonbestemming voor één te realiseren nieuwe woning. Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen (er verdwijnt een kassencomplex en er wordt een nieuwe woning opgericht) zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

## **4.8 Milieuhinder**

### **4.8.1 Aanleiding en doel**

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

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

#### **Richtafstandenlijsten**

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

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

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

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

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

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende agrarische bestemmingen:

- Evenbelterweg 7;
- Lageweg 5 en 7.

Andere (agrarische) bedrijven liggen op veel grotere afstand.

Het bedrijf aan de Evenbelterweg 7 is een tuinderij (glastuinbouw). Dit bedrijf ligt op 310 meter afstand. Tuinbouwbedrijven met kassen, zijn categorie 2 bedrijven volgens de bijlage 1 van de VNG-brochure. Hiervoor geldt een minimale afstand van 30 meter.

Het bedrijf aan de Lageweg 5 en 7 is een voormalige pluimveehouderij en ligt op 260 meter afstand. Op deze locatie wordt momenteel geen vee meer gehouden, de gebouwen worden gebruikt als opslag. Volgens het bestemmingsplan kan er nog steeds vee worden gehouden, ook intensieve veehouderij.

Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de vaste afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met de bijbehorende stalsystemen. Voor de Lageweg 5 en 7, liggen de woningen aan de Lageweg 26 en 28 dichterbij, dan de woningen in het plangebied. De woningen aan de Lageweg 26 en 28 zijn dus altijd eerder beperkend.

De omliggende bedrijven liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

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

De toekomstige woning ligt op voldoende afstand van de omringende (agrarische) bedrijven.

### **Conclusie**

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

## **5 Waterspecten**

### **5.1 Geldend beleid water**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- 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 verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.



## 5.2 Waterparagraaf

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

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

### 5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta gevraagd. Hierbij is, na overleg met het waterschap, geconcludeerd dat de 'korte procedure' van toepassing is en er gebruik gemaakt kan worden van de standaard waterparagraaf (zie bijlage).

Voor wat betreft de overige waterhuishoudkundige aspecten wordt hieronder nader op ingegaan.

#### Huishoudelijk afvalwater

De woning aan de Lageweg 30 is aangesloten op het drukriool van de gemeente. De bestaande woning aan de Lageweg 32 maakt nog gebruik van een septictank. Gelet op de afstand van de woning aan de Lageweg 32 ten opzichte van het drukriool (minder dan 40 meter), wordt de woning aan de Lageweg 32 aangesloten op het drukriool en wordt het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning ook geloosd op het drukriool.

#### Hemelwater

Het perceel loopt van noord naar zuid licht af. Het perceel ligt relatief laag ten opzichte van de omgeving. In de huidige situatie wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en/of opgevangen in de sloten ten noorden en ten zuiden van het plangebied (zie inrichtingsplan). De sloot aan de zuidkant is in 2019 verbreed tot 1,5 tot 2,0 meter. De diepte van deze sloot is circa 70 cm. Als gevolg van het saneren van het kassencomplex neemt het verhard oppervlak af. Hiervoor in de plaats komt grasland. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt neerslag in het plangebied geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater van het nieuwe gebouw wordt afgevoerd naar de bestaande of nieuwe te graven sloten in het plangebied. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt water vastgehouden dat ten opzichte van de huidige situatie een verbetering is.

#### Ontwatering

Voor het houden van droge voeten onder normale omstandigheden is de grondwaterstand van belang. Volgens de bodemkaart komt het grondwaterregime overeen met grondwatertrap IIIb. Dit betekent dat ter hoogte van het plangebied de gemiddelde hoogste grondwaterstand ongeveer NAP + 2,60 meter bedraagt. Voor de gebouwen met kruipruimte wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 meter aangehouden. Dit houdt in dat een minimale bouwpeil van NAP + 3,30 meter gewenst is.

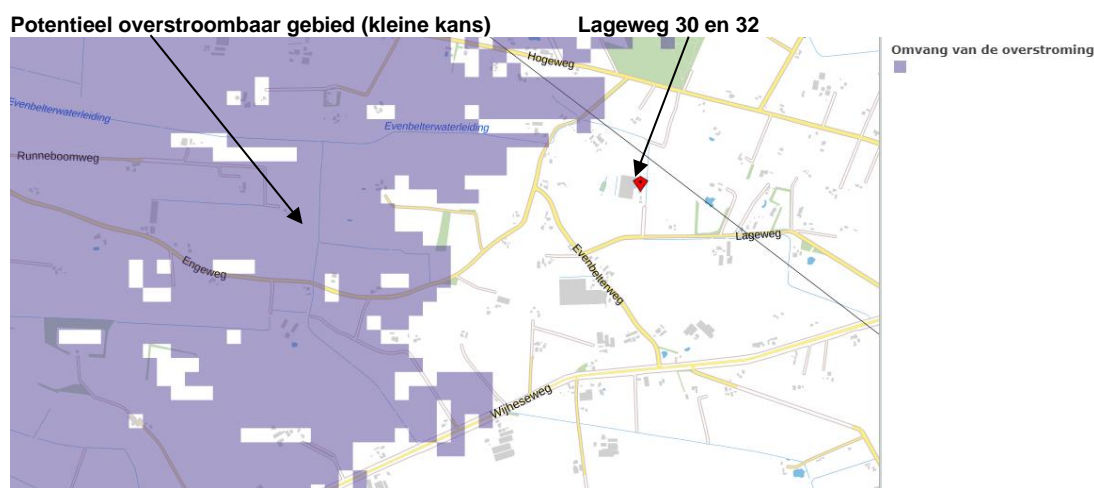
De locatie van de nieuwe woning in het plangebied heeft een vloerpeil van circa NAP + 3,00 meter. Geadviseerd wordt voor het bouwpeil van de nieuwe woning minimaal NAP + 3,30 meter aan te houden, dan voldoet de nieuwe woning aan de ontwateringseis.

#### Afwatering in extreme neerslaggebeurtenissen

Als gevolg van klimaatverandering nemen de extreme neerslaggebeurtenissen toe. Bij elk plan zal er een toets moeten plaatsvinden hoe hiermee wordt omgegaan om de risico's te beperken. Om instroom van oppervlakkig water in de woning te voorkomen wordt geadviseerd het vloerpeil van de gebouwen ongeveer 30 cm hoger aan te houden dan de omgeving. Het omringende maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP + 3,00 meter. Bij een minimaal bouwpeil van NAP + 3,30 meter (richtlijn voor goede ontwatering) is het risico voor wateroverlast bij extreme neerslag klein.

### 5.3 Overstromingsrisico's

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



Afbeelding 17 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen. Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op ruim 300 meter van het plangebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan: gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstroom (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Volgens de risicokaart is er geen kans dat het plangebied overstroomt.

## 6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

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

### 6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 8 juni 2012. Eveneens is rekening gehouden met het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020'.

#### Verbeelding

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

#### Regels

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

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

### 6.2 Bestemmingsregels

Navolgend wordt de bestemming 'Wonen' toegelicht.

Gronden met de bestemming 'Wonen', zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Daarnaast zijn er bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken mogelijk met daaraan ondergeschikt bed & breakfast en evenementen.

## **7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

#### **Waterschap**

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap.

#### **Directe omgeving**

De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, dat zijn de bewoners van:

- Lageweg 30
- Lageweg 28
- Evenbelterweg 10
- Lageweg 26
- Engeweg 30
- Engeweg 34

Zij zijn op de hoogte van de bestemmingswijziging. Zij hebben te kennen gegeven, geen bezwaar te hebben tegen de gewenste ontwikkeling.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlagen bij de toelichting**

### **Watertoets**

## **Ecologisch onderzoek**

# Erfinrichtingsplan

## Bodemonderzoek