# Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr.23, Raarhoeksweg 39-41 en Assendorperweg 6

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP 20180001

Gemeente Raalte

# Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 23, Raarhoeksweg 39-41 en Assendorperweg 6

| | |
|---|---|
| Plannaam: | Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 23, Raarhoeksweg 39-41 en Assendorperweg 6 |
| IMRO-nummer: | NL.IMRO.0177.BP20180001-VG01 |
| Plantype: | Bestemmingsplan |
| Status: | Vastgesteld |
| Datum: | September 2018 |

BJZ.nu bestemmingsplannen

*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 ..... 8
1.5 LEESWIJZER ..... 9

**HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE ..... 10**

2.1 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN ..... 10
2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED ..... 10

**HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ..... 14**

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING ..... 14
3.2 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ..... 16
3.3 VERKEER EN PARKEREN ..... 19

**HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ..... 21**

4.1 RIJKSBELEID ..... 21
4.2 PROVINCIAAL BELEID ..... 22
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ..... 31

**HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 37**

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) ..... 37
5.2 BODEMKWALITEIT ..... 38
5.3 LUCHTKWALITEIT ..... 39
5.4 EXTERNE VEILIGHEID ..... 40
5.5 MILIEUZONERING ..... 43
5.6 GEUR ..... 45
5.7 ECOLOGIE ..... 46
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE ..... 48
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE ..... 50

**HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN ..... 52**

6.1 INLEIDING ..... 52
6.2 VIGEREND BELEID ..... 52
6.3 WATERPARAGRAAF ..... 54

**HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING ..... 56**

7.1 INLEIDING ..... 56
7.2 OPZET VAN DE REGELS ..... 56
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS ..... 57

**HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 59**

**HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN ..... 60**

9.1 VOOROVERLEG ..... 60
9.2 INSPRAAK ..... 60
9.3 ZIENSWIJZEN ..... 60

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 61

BIJLAGE 1 WAARDERING CULTUURHISTORISCHE WAARDEN ASSENDORPERWEG 6 ..... 61
BIJLAGE 2 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ..... 62
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI ..... 63
BIJLAGE 4 HISTORISCH BODEMONDERZOEK RAARHOEKSWEG 41 ..... 64
BIJLAGE 5 VERKENNEND EN NADER BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ASSENDORPERWEG 6 ..... 65
BIJLAGE 6 PLAN VAN AANPAK SANERINGSPLAN ..... 66
BIJLAGE 7 QUICKSCAN NATUURWAARDEN ..... 67
BIJLAGE 8 WATERTOETSRESULTAAT ..... 68

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De locatie Raarhoeksweg 39/41 te Raalte betreft een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. De agrarische activiteiten zijn circa tien jaar geleden beëindigd, maar het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan nog wel een agrarische bestemming. De locatie is opgedeeld in twee eigendommen namelijk enerzijds de voormalige bedrijfswoning Raarhoeksweg 41 met bijbehorende schuren (760 $m^2$) en anderzijds de voormalige 2$^e$ bedrijfswoning Raarhoeksweg 39. Omdat het grootste gedeelte van de opstallen al jarenlang geen gebruiksfunctie meer heeft en asbest bevat gaat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie steeds verder achteruit. Om de locatie een nieuwe duurzaam en toekomstbestendige invulling te geven en het aanwezige asbest te kunnen saneren is het plan opgevat Rood voor Rood toe te passen. Het te slopen oppervlak aan voormalig agrarische bebouwing bedraagt 760 $m^2$, dit is te weinig om aan de sloopnorm (850 $m^2$) voor één compensatiebouwkavel op het oorspronkelijk agrarisch bouwperceel te voldoen. Verder vinden de eigenaren het niet wenselijk dat er nog een extra woning op het erf wordt gerealiseerd.

Assendorperweg 6 te Mariënheem betreft eveneens een voormalig agrarisch bedrijf met asbesthoudende bijgebouwen. Ook hier zijn de agrarische activiteiten reeds jaren geleden beëindigd. Het agrarisch bouwperceel is hier sinds 1994 al wegbestemd, omdat in 1967 een bouwvergunning is verleend voor een vervangende woning. Deze woning staat circa 50 meter in zuidelijke richting van de locatie. Hierbij was de voorwaarde gesteld dat de voormalige boerderij zou worden gesloopt. Dit is echter nooit gebeurd.

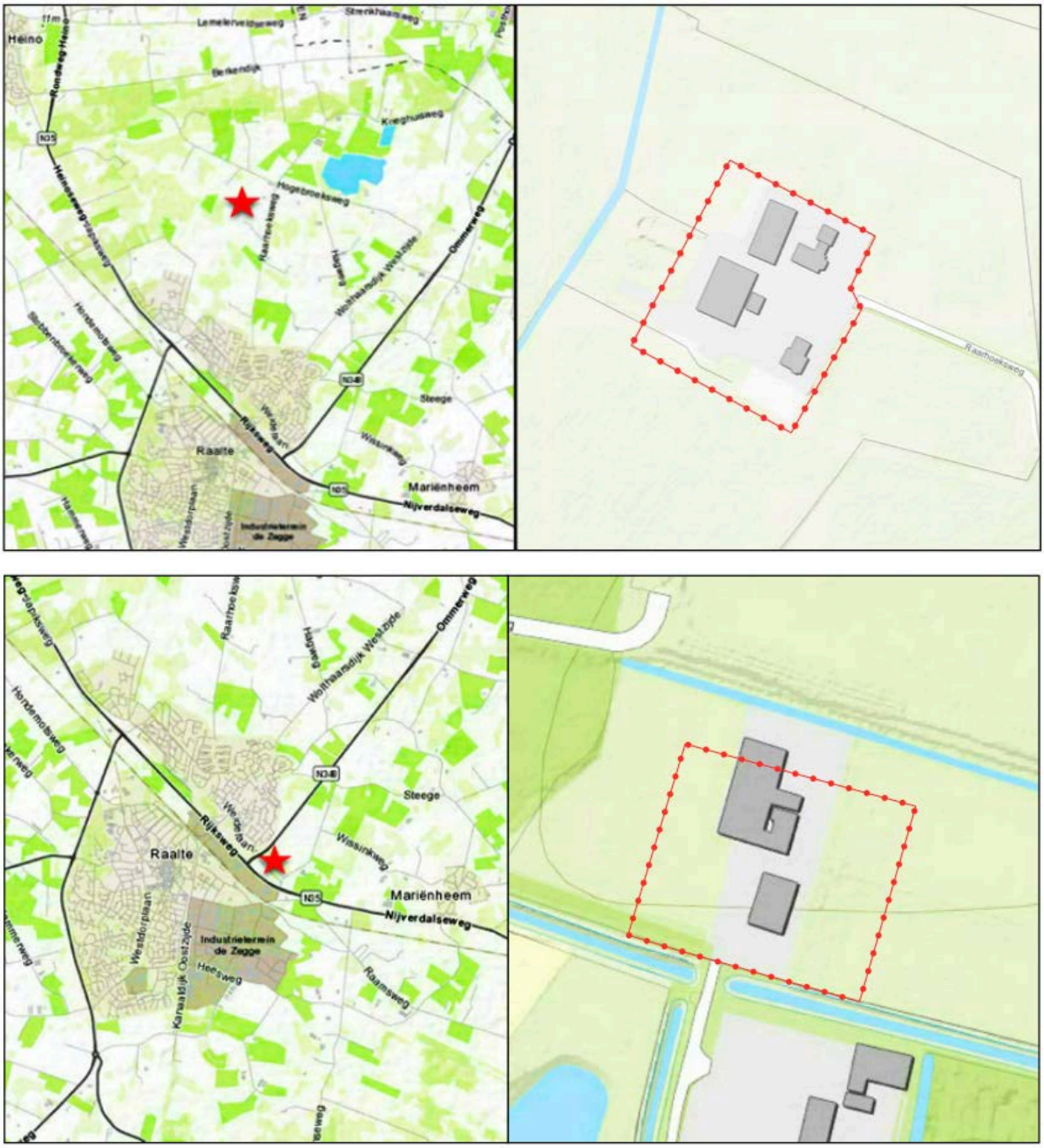
De aan de Assendorperweg 6 aanwezige woonboerderij heeft naar hedendaagse beoordeling een cultuurhistorische waarde en alle bijgebouwen (ca. 450 $m^2$) zijn nog aanwezig. Door het te slopen oppervlak te combineren met bovengenoemde locaties vanuit het combinatieproject Rood voor Rood wordt voldaan aan de sloopnorm voor een te verplaatsen compensatiewoning (1000 $m^2$, vanwege situering buiten oorspronkelijk agrarisch bouwperceel). Deze zal worden gerealiseerd in de behoudenswaardige voormalige woonboerderij Assendorperweg 6. Bij de woonboerderij worden twee bijgebouwen gerealiseerd. In één van de nieuw te realiseren bijgebouwen wordt een plattelandskamer ingericht.

Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een het beleid ‘Erven in beweging’ en een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Het plan maakt onderdeel uit van een combinatie Rood voor Rood project waarbij op drie locaties (Schoonhetenseweg 4-6, Assendorperweg 6 en Raarhoeksweg 39-41) in totaal 2.935 m2 landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De plangebieden zijn gelegen aan de Raarhoeksweg 39-41 te Raalte )kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie U, nummers 358, 362 en 339) en Assendorperweg 6 te Mariënheem (kadastraal bekend als gemeente Raalte sectie P nummer 1183). In afbeelding 1.1 is de ligging van de plangebieden weergegeven.




*Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)*

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 23, Raarhoeksweg 39-41 en Assendorperweg 6' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20180001-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

## 1.4 Huidige planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen 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 bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van beide delen van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

*Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

*Raarhoeksweg 39/41*

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in dit gedeelte van het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’ met bouwperceel. Verder gelden voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Hiernaast mogen de gronden worden aangewend voor extensieve dagrecreatie.

Middels de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’ is geregeld dat binnen het plangebied twee woning aanwezig mogen zijn.

*Assendorperweg 6*

De gronden van de locatie Assendorperweg 6 zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwperceel. Verder geldt voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bij deze bestemming behorende voorzieningen als zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de

waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Hiernaast mogen de gronden worden aangewend voor extensieve dagrecreatie.

### 1.4.3 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingen. De locatie Raarhoeksweg 39/41 heeft nog een agrarische bestemming, hier mag niet regulier gewoond worden. De locatie Assendorperweg heeft eveneens een agrarische bestemming, maar zonder bouwperceel. Ter plaatse van deze locatie mag formeel niet worden gewoond.

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

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

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

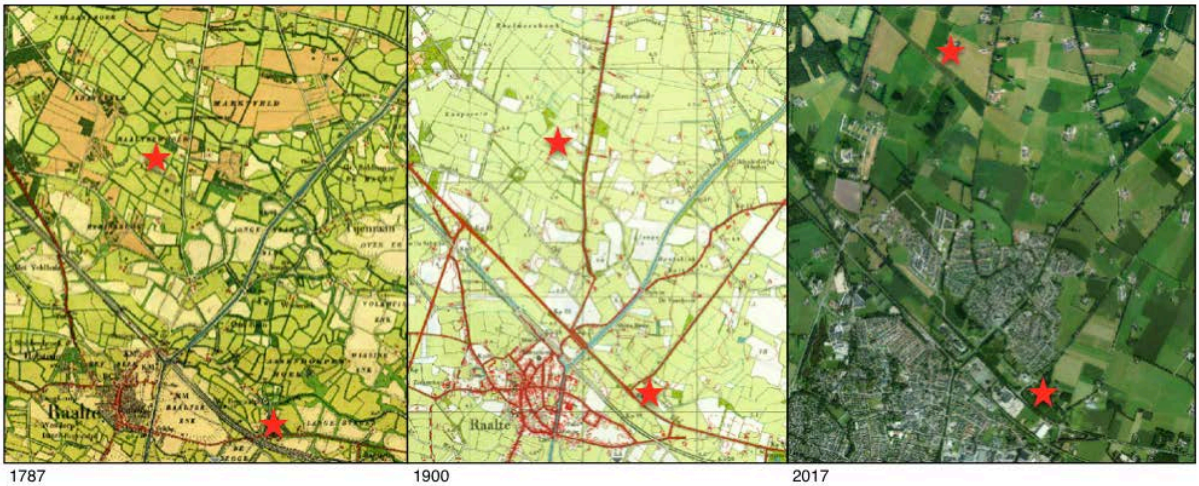
# HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN DE HUIDIGE SITUATIE

## 2.1 Landschappelijke aspecten

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

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

In afbeelding 2.1 zijn (historische) kaarten en een recente luchtfoto opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap goed waarneembaar is.



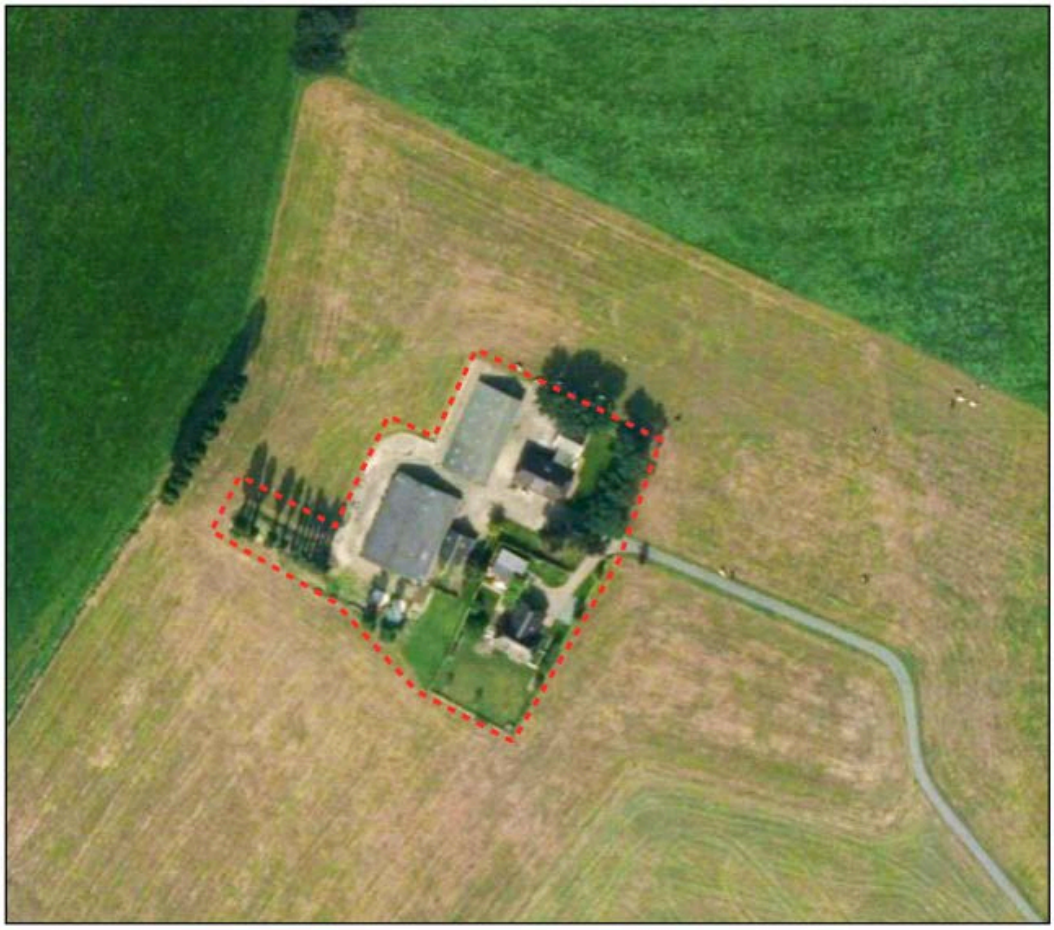

*Afbeelding 2.1 Historische kaarten plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)*

## 2.2 Huidige situatie plangebied

***Raarhoeksweg 39/41***

Dit gedeelte van het plangebied ligt in het buitengebied van Raalte. Ten zuiden bevindt zich op circa 1,4 kilometer van de bebouwde kom van Raalte, ten noordwesten ligt op circa 3 kilometer het dorp Heino. De belangrijkste structuurdragers rondom het plangebied zijn de Raarhoeksweg (ten oosten) en Hogebroeksweg (ten noorden).

Het plangebied grenst aan alle zijden aan agrarische cultuurgronden. Rondom liggen enkele agrarische bedrijven en woonpercelen. Ten zuiden bevindt zich een kleinschalig natuurgebied. Afbeelding 2.2 geeft de ligging van dit deel van het plangebied weer.



*Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie Raarhoeksweg 39/41 (Bron: Provincie Overijssel)*

Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 6.000 m$^2$. De gebouwen van het voormalige agrarisch bedrijf zijn nog aanwezig, waaronder ook twee bedrijfswoningen. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de voormalig agrarische bebouwing op de locatie.

*Afbeelding 2.3 Foto huidige situatie plangebied Raarhoeksweg 39/41 (Bron:Webon B.V.)*

***Assendorperweg 6***

Dit gedeelte van het plangebied ligt tevens in het buitengebied van Raalte. Aan de zuid- en westzijde bevindt zich op circa 150 meter de bebouwde kom van Raalte. De belangrijkste structuurdragers rondom het plangebied zijnde provinciale wegen N35 en N348 en de spoorlijn Zwolle-Almelo.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Assendorperweg. Aan de andere zijden wordt het erf omgeven door agrarische cultuurgronden en kleine bosgebiedjes. Rondom de locatie liggen enkele woonpercelen. Afbeelding 2.4 geeft de ligging van dit deel van het plangebied weer.

*Afbeelding 2.4 Luchtfoto huidige situatie Assendorperweg 6 (Bron: Provincie Overijssel)*

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.000 m$^2$. De gebouwen van het voormalige agrarisch bedrijf zijn nog aanwezig, waaronder een volgens het Oversticht cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij (zie rapport in bijlage 1).

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de voormalig agrarische bebouwing op de locatie en de karakteristieke woonboerderij.

*Afbeelding 2.5 Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Webon B.V.)*

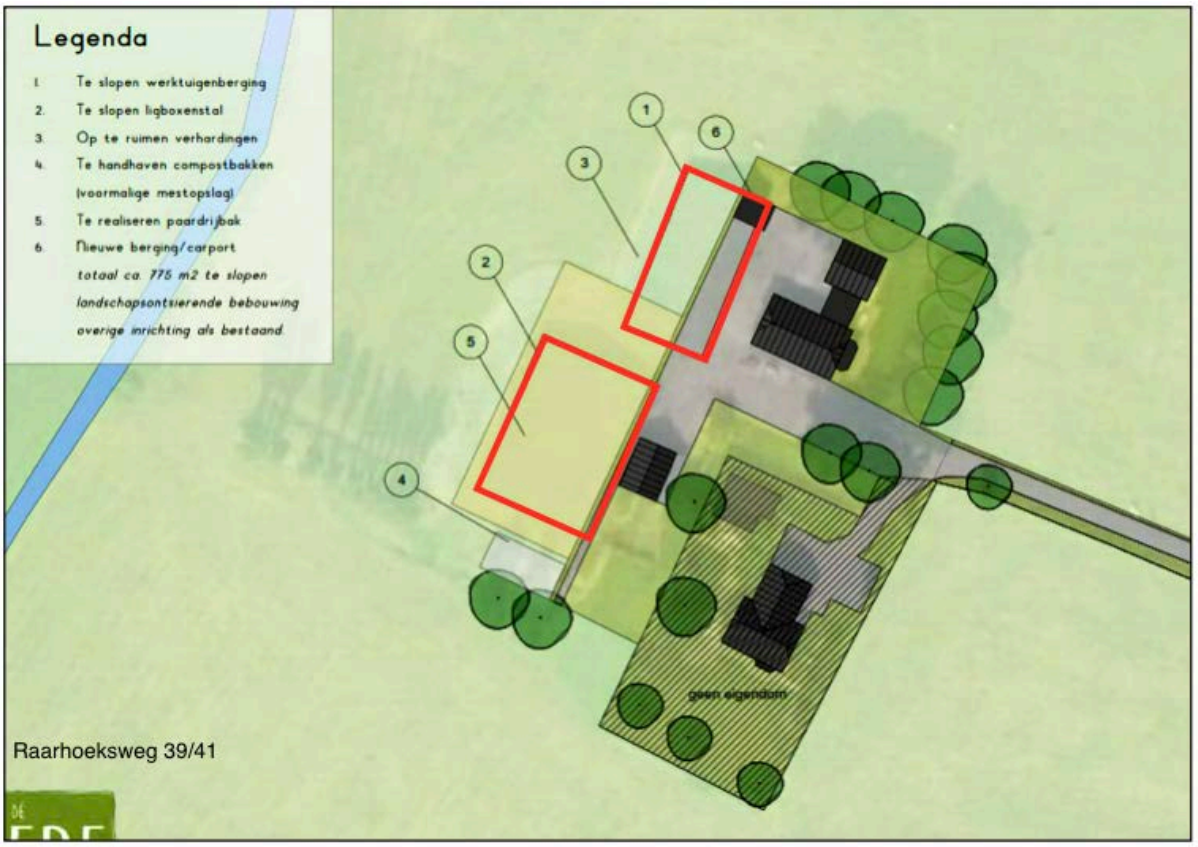
# HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

## 3.1 Gewenste ontwikkeling

De locatie Raarhoeksweg 39/41 te Raalte betreft een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. De agrarische activiteiten zijn circa tien jaar geleden beëindigd, maar het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan nog wel een agrarische bestemming met een bouwperceel van circa 1 hectare. De locatie is opgedeeld in twee eigendommen namelijk enerzijds de voormalige bedrijfswoning Raarhoeksweg 41 met bijbehorende schuren (760 $m^2$) en anderzijds de voormalige 2$^e$ bedrijfswoning Raarhoeksweg 39. Omdat het grootste gedeelte van de opstallen al jarenlang geen gebruiksfunctie meer heeft en asbest bevat gaat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie steeds verder achteruit. Om de locatie een nieuwe duurzame toekomstige invulling te geven en het aanwezige asbest te kunnen saneren is het plan opgevat Rood voor Rood toe te passen. Het te slopen oppervlak aan voormalig agrarische bebouwing bedraagt 760 $m^2$, dit is te weinig om aan de sloopnorm (850 $m^2$) voor één compensatiebouwkavel op het oorspronkelijk agrarisch bouwperceel te voldoen. Verder vindt de eigenaar het niet wenselijk dat er nog een extra woning op het erf wordt gerealiseerd.

De gronden ter plaatse van de te slopen ligboxenstal en werktuigenberging en de te saneren verhardingen worden grotendeels ingezaaid met gras. Op een deel van de gronden wordt een paardrijbak gerealiseerd. Verder wordt er achter de meest noordelijk gelegen woning (nr. 41) een nieuwe berging met carport gerealiseerd.

Assendorperweg 6 te Mariënheem betreft eveneens een voormalig agrarisch bedrijf met asbesthoudende bijgebouwen. Ook hier zijn de agrarische activiteiten reeds jaren geleden beëindigd. Het agrarisch bouwperceel is hier sinds 1994 al wegbestemd, omdat in 1967 een bouwvergunning is verleend voor een vervangende woning. Deze woning staat circa 50 meter in zuidelijke richting van de locatie. Hierbij was de voorwaarde gesteld dat de voormalige boerderij zou worden gesloopt. Dit is echter nooit gebeurd. De op het erf aanwezige woonboerderij heeft naar hedendaagse beoordeling een cultuurhistorische waarde en alle bijgebouwen (ca 450 $m^2$) zijn nog aanwezig. In totaal wordt op de locaties aan de Raarhoeksweg en Assendorperweg 1.210 $m^2$ landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm voor de te realiseren compensatiewoning op de locatie Assendorperweg 6 (1000 $m^2$, vanwege situering buiten oorspronkelijk agrarisch bouwperceel). Deze compensatiewoning zal worden gerealiseerd in de behoudenswaardige voormalige woonboerderij Assendorperweg 6. Bij de compensatiewoning worden twee bijgebouwen van in totaal 250 $m^2$ gerealiseerd, dit kan omdat er 1 ha grond buiten het bouwblok in beheer is. Op onderstaande afbeeldingen worden de te slopen gebouwen (rood omlijnd) op de twee locaties weergeven. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het ruimtelijke kwaliteitsplan en de toekomstige erfinrichting.




*Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Assendorperweg/Raarhoeksweg (Bron: De Erfontwikkelaar)*

Voor de ontwikkeling is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

## 3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij de ontwikkeling van het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

**Uitgangspunten initiatiefnemer:**

- sloop van in totaal 1.210 $m^2$ landschapsontsierende bebouwing op twee erven;
- woonbestemming op bestaande boerderij (Assendorperweg 6);
- twee nieuwe bijgebouwen van in totaal 250 $m^2$ (Assendorperweg 6);
- in westelijk bijgebouw een plattelandskamer (Assendorperweg 6);
- efficiënt erf dat klaar is voor de toekomst.

**Uitgangspunten gemeente:**

- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing;
- asbest saneren op te behouden gebouwen;
- landschappelijk goed inpassen van gehele erf;
- enkel gebruik streekeigen beplanting;
- aansluiten op de gebiedskenmerken van het dekzandlandschap zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

**Uitgangspunten provincie:**

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenland-schap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de ontwikkeling is mogelijk mits er een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt voorzien in de vorm van sloop van minimaal 850 $m^2$.

**Renovatie bestaande woning en realisatie bijgebouwen aan Assendorperweg 6:**

Door de bestaande boerderij te renoveren kan het oorspronkelijke erf, met de waardevolle ruimtelijke kenmerken, weer opnieuw ingericht worden. De boerderij kenmerkt zich door het verschil in ‘voor-’ en ‘achter’huis. Aangezien de boerderij weer een woonbestemming krijgt en het aangepast wordt naar de huidige woonwensen zal er goed gekeken moeten worden naar de kwaliteiten. Deze kwaliteiten zitten met name in de gaafheid van de boerderij. Er is door de jaren heen weinig aan veranderd. De sobere voorgevel met wolfskap. De kleine staldeuren aan de zijkant en de baanderdeur aan de achterzijde maken de boerderij karakteristiek.

Bij het verbouwen van de boerderij zal daarom aan deze eigenschappen zo min mogelijk veranderd moeten worden. Natuurlijk is er wel ruimte voor moderne architectuur als die maar ondergeschikt is aan de oorspronkelijk bouwvorm. Opvallende kleuren moeten vermeden worden.

Op het erf worden twee nieuwe bijgebouwen met een totale oppervlakte van 250 $m^2$ gerealiseerd achter de boerderij. Deze bijgebouwen worden evenals de boerderij verbonden door een centraal erf. Dit erf wordt ontsloten door de bestaande inrit. De schuren zullen onderdanig aan de boerderij moeten zijn. Dit kan bijvoorbeeld door hiervoor een ander materiaal te kiezen (hout/plaatmateriaal). Ook deze schuren zullen in een gedekte kleurstelling zonder bijzondere details uitgevoerd dienen te worden.

De schuren moeten in familie ontworpen zijn met een verschillende kap waardoor de gewenste diversiteit op het erf behouden blijft. De functies van de schuren moeten zich schikken aan het feit dat het een bijgebouw is. Enige terughoudendheid in vormgeving en materialisatie is daarbij belangrijk.

**Groenstructuur en inrichting erf Assendorperweg 6:**

De erven in dit landschap zijn over het algemeen half open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen en burgererven maken het landschap kleinschalig. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen. Met groene elementen wordt de balans tussen bebouwing en landschap weer hersteld. Daarbij is in dit landschap belangrijk dat niet alleen op het erf beplanting voorzien wordt maar dat, indien mogelijk, ook het naastgelegen weiland ingepast wordt.

Om enige bescherming op het erf te krijgen is gekozen om langs de perceelgrenzen beplanting in de vorm van een hakhoutsingel en knotwilgen te voorzien. Daarmee wordt het zicht op het erf enigszins ontnomen zonder dat het verstopt wordt achter groen.

Op het erf wordt middels bomen enige groene massa aangebracht. Daarnaast is gekozen om ten westen van de boerderij een hoog-stamfruitgaard aan te brengen. Een boomgaard kwam van oorsprong veel voor op boerenerven en kent verschillende waardevolle ecologische functies. Middels hagen wordt op het erf wel afscherming gemaakt tussen privé en de plattelandskamer. Verder word zowel aan de noordwestzijde als zuidoostzijde van het woonerf een houtsingel aangeplant als uitlopers van de bestaande bosjes.

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

*Afbeelding 3.2 Uitsnede Ruimtelijk Kwaliteitsplan Assendorperweg 6 (Bron: De Erfontwikkelaar)*

*Afbeelding 3.3 Referentiebeelden gebouwen Assendorperweg 6 (Bron: De Erfontwikkelaar)*

**Inrichting erf Raarhoeksweg 39/41**

De gronden ter plaatse van de te slopen ligboxenstal en werktuigenberging en de te saneren verhardingen worden grotendeels ingezaaid met gras. Op een deel van de gronden wordt een paardrijbak gerealiseerd. Verder wordt er achter de meest noordelijk gelegen woning een nieuwe berging met carport gerealiseerd.

In onderstaande afbeeldingen is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan van deze locatie. Het volledige Ruimtelijk Kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2.

*Afbeelding 3.2 Uitsnede Ruimtelijk Kwaliteitsplan Raarhoeksweg 39/41 (Bron: De Erfontwikkelaar)*

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij 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'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij deze 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 verkeergeneratie 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 voorliggende plan worden drie woonbestemmingen (twee bestaand) voor vrijstaande woningen opgenomen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' (gebaseerd op het CROW) 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 parkeerbehoefte in het plangebieddeel Raarhoeksweg 39/41 komt gelet op het bovengenoemd uit op afgerond 5 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte kan eenvoudig op eigen terrein worden opgelost. De parkeerbehoefte voor de woonfunctie aan de Assendorperweg 6 bedraagt naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen. Ook hier kan deze parkeerbehoefte eenvoudig op eigen terrein worden opgelost.

### 3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Per saldo komt er één woning bij. 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;

De beoogde twee woonfuncties binnen het plangebieddeel Raarhoeksweg 39/41 genereren ten opzichte van de huidige situatie (agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen) geen extra verkeersgeneratie. Planologisch gezien zal er sprake zijn van een afname. Dit omdat de mogelijkheid om op deze locatie een agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende bedrijfsmatige verkeersbewegingen, komt te vervallen. De locatie wordt zowel in de huidige als nieuwe situatie goed ontsloten, zoals blijkt uit het erfinrichtingsplan. De Raarhoeksweg is in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen af te wikkelen.

De nieuwe woonfunctie op locatie Assendorperweg 6 genereerd planologisch gezien ten opzichte van de huidige situatie extra verkeersbewegingen. De locatie wordt echter zowel in de huidige als nieuwe situatie goed ontsloten, zoals blijkt uit het erfinrichtingsplan. De Assendorperweg is in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen van de woonfunctie eenvoudig af te wikkelen.

# 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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

#### *4.1.1.2 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 Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma’s zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### *4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt 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.

De ontwikkeling voorziet per saldo in de toevoeging van één woning in niet positief bestemde cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Met de ontwikkeling krijgt deze locatie en woonboerderij weer een woonbestemming en wordt er weer geïnvesteerd in de locatie. Van een stedelijke ontwikkeling is conform jurisprudentie geen sprake. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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.

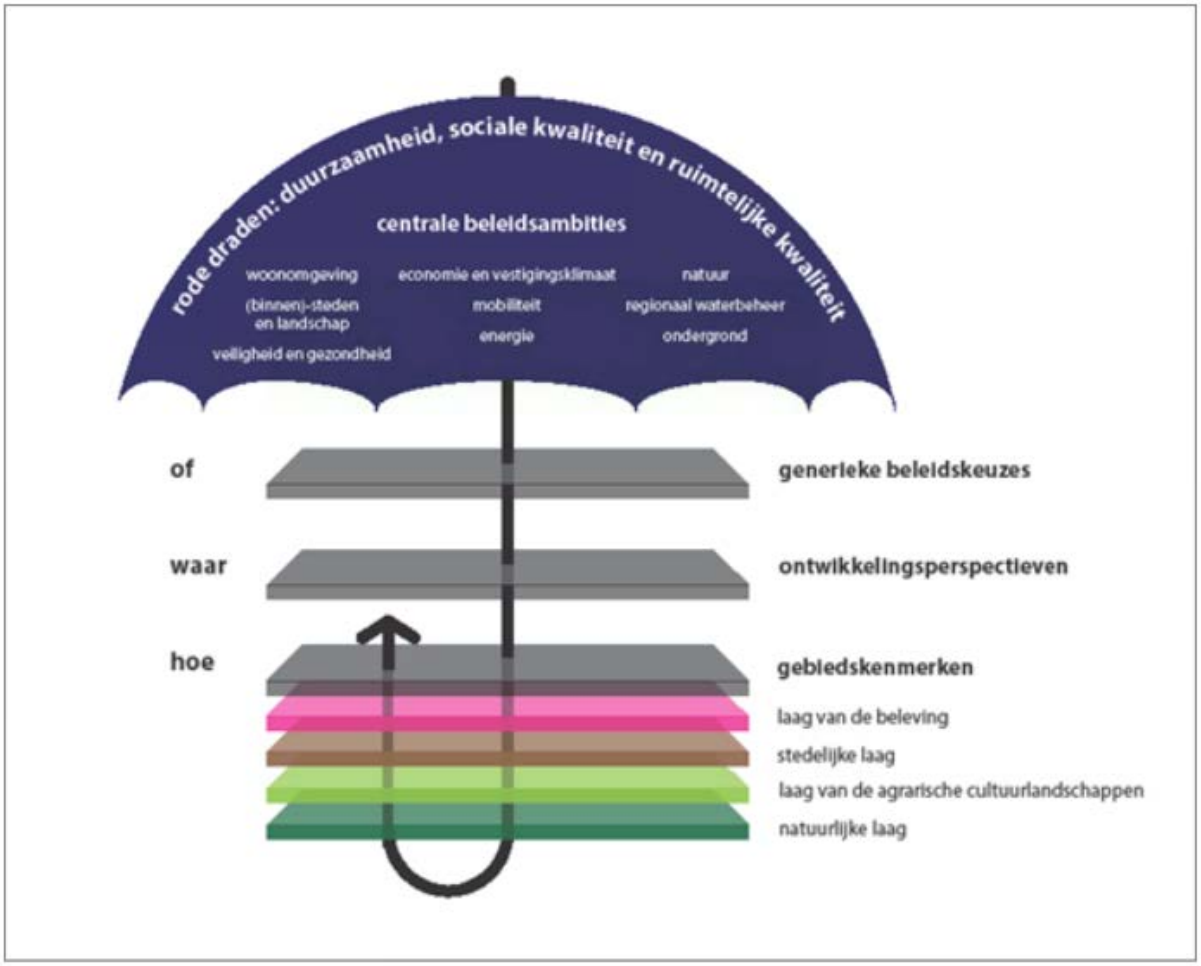
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid 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 gemaak 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 gebiedskenmerken 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 onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### *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 verharden 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 geen sprake van een toename van bebouwing of verharding in de Groene Omgeving. Er wordt op drie locaties (Raarhoeksweg, Assendorperweg en Schoonhetenseweg) in totaal 2.935 $m^2$ aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen aan de Raarhoeksweg 39/41 blijven gehandhaafd. Een van de twee compensatiewoningen wordt gerealiseerd in de voormalige woonboerderij aan de Assendorperweg 6. Per saldo wordt een aanzienlijke hoeveelheid aan voormalig agrarische bebouwing uit het buitengebied gesloopt.

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 landschapsontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Roodregeling en het op drie locaties slopen van in totaal 2.935 $m^2$ aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3), door de nieuwe erven conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.
- de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Voor het overige zijn er in het kader van de ‘generieke beleidskeuzes’ geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

### *4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Beide delen van het plangebied behoren tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixenlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De locatie Raarhoeksweg 39/41 is met een rode cirkel aangeduid, de locatie Assendorperweg 6 met een blauwe cirkel.

*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.

*Toetsing van het initiatief aan de ´Ontwikkelingsperspectief´*

Binnen het geldende ontwikkelingsperspectief 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 twee voormalig agrarische erven worden getransformeerd naar in totaal 3 woonfuncties (1 nieuwe woning). De voorgenomen ontwikkelingen zijn vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe erven worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. Het voornemen draagt bij aan het versterken van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

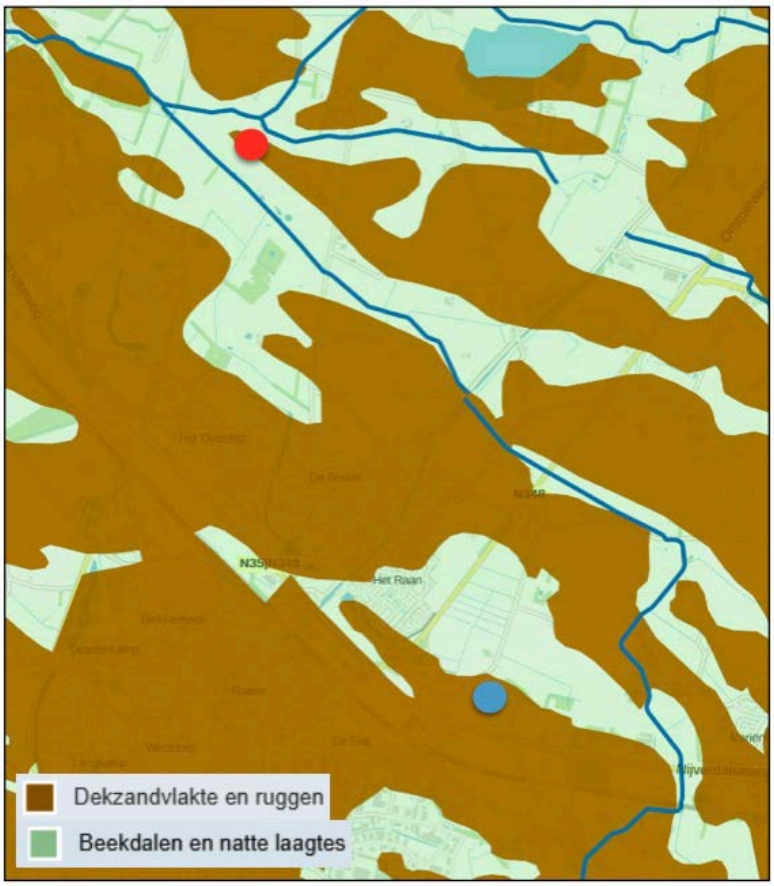
#### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

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. In de Laag van beleving geldt alleen voor de locatie Raarhoeksweg 39/41 een specifieke opgave en wordt daarom behandeld.

## 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 dat aangegeven.




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

*"Dekzandvlakte en ruggen"*

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

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

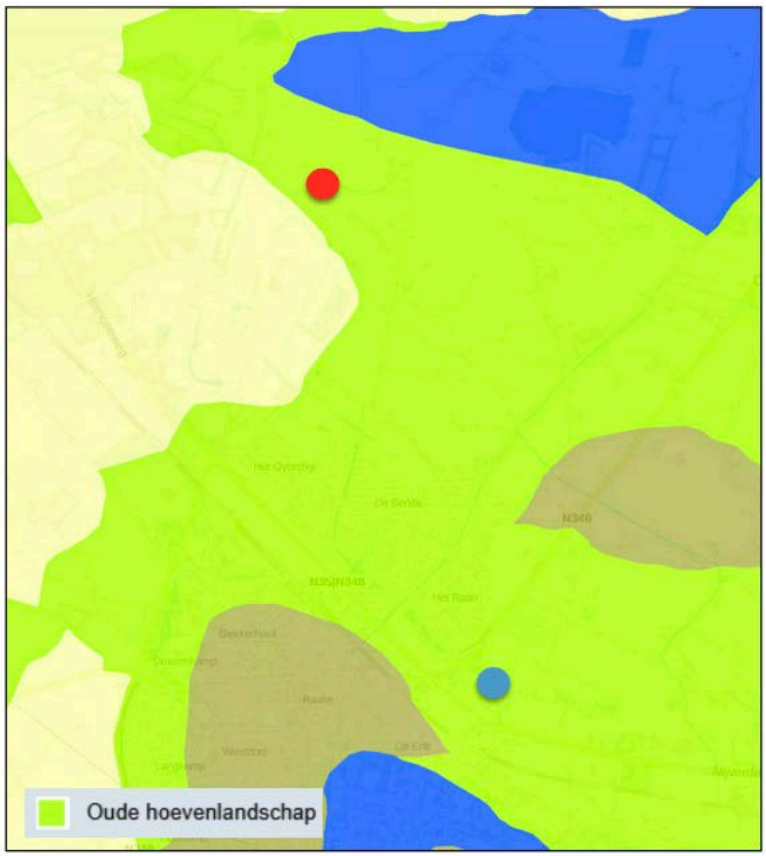
In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en door de aanleg van verkeersroute. Wel is goed te zien dat beide locaties vanwege de hogere ligging zijn gesitueerd op een dekzandvlakte. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier

wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

## 2. De 'Laag van het 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 "Oude Hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.




*Afbeelding 4.4 Laag van het agrarische cultuurlandschap: 'Oude Hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)*

*"Oude Hoevenlandschap"*

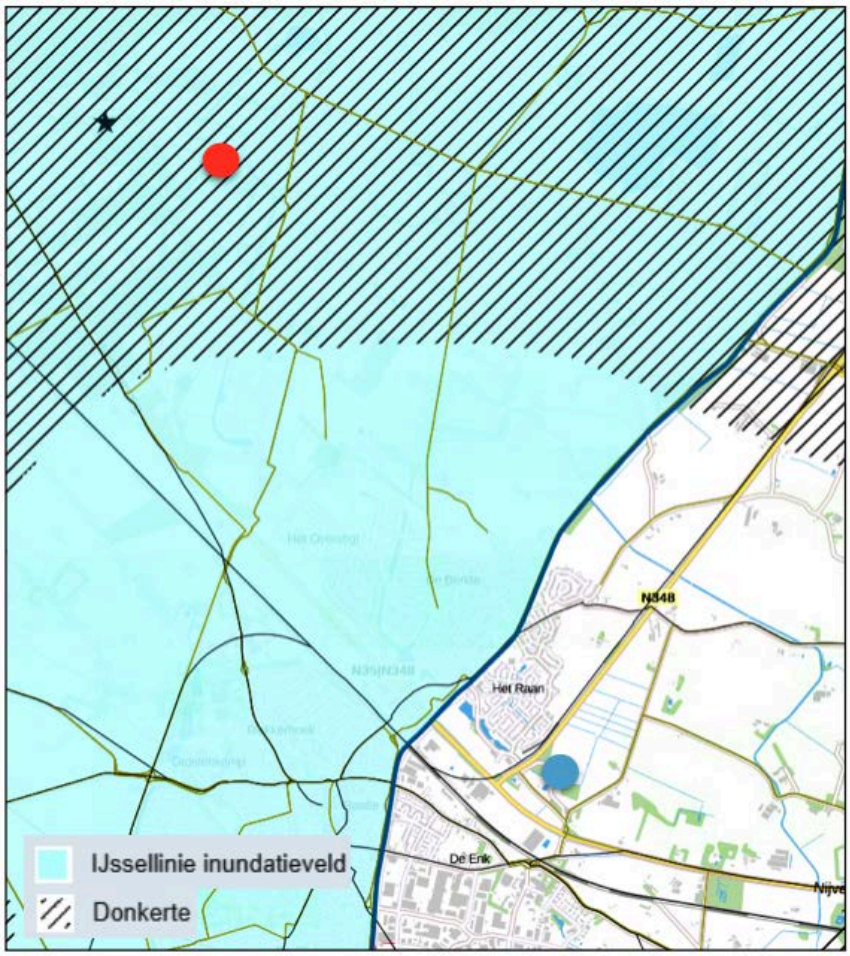
Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen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

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

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is onder meer aandacht besteed aan het nader landschappelijk inpassen van het erf en bebouwing in overeenstemming met de 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. De locatie Raarhoeksweg 39/41 (rode cirkel) ligt in het IJsselline inundatieveld en in een gebied waar Donkerte een kwaliteit is.




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

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

De voorgenomen Rood voor Rood ontwikkeling doet geen afbreuk aan het behoud en de beleving van het IJssellinie inundatieveld of de omgevingskwaliteit donkerte. Door de ontwikkeling wordt op betreffende locatie een grote hoeveelheid voormalig agrarische bebouwing gesloopt wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De mogelijkheden voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende lichtuitstraling van ligboxenstallen, vervallen en op het perceel zijn in de toekomstige situatie twee woonerven aanwezig. Hiermee sluit de ontwikkeling goed aan op de ambities uit de laag van beleving.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

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

### 4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

#### *4.3.1.1 Algemeen*

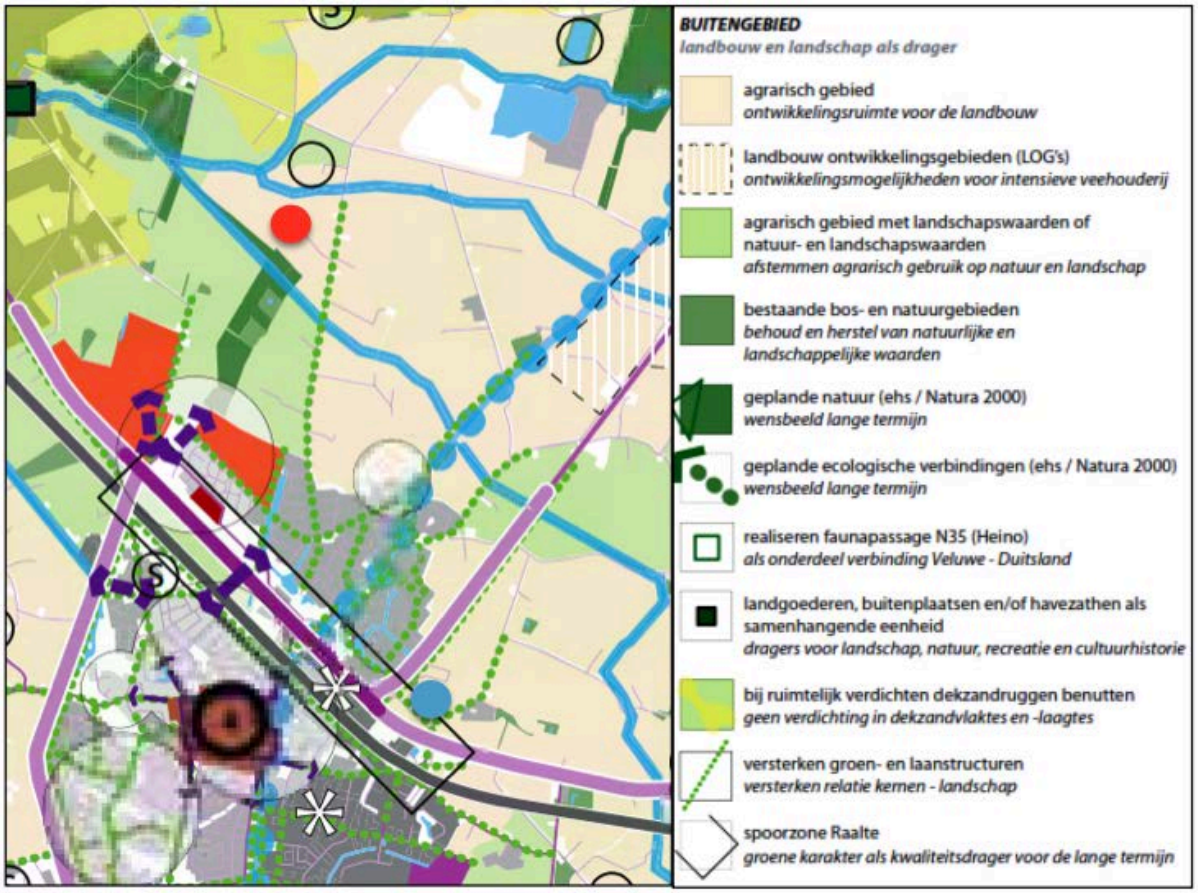
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de "Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020" waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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

#### *4.3.1.2 Visie 2025+*

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

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen. De plangebieden zijn met de rode en blauwe stip aangegeven.




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

*Gebiedtypering: "Agrarisch gebied"*

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

*Thema: 'Wonen'*

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

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

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

Met voorgenomen ontwikkeling worden twee voormalig agrarische erven in het buitengebied van Raalte getransformeerd in totaal drie woonerven (1 nieuwe woning). Door deze ontwikkeling wordt enerzijds landschapsontsierende agrarische bebouwing in het buitengebied opgeruimd en wordt de locatie landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Anderzijds wordt met de nieuwe functie voor de locaties bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

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

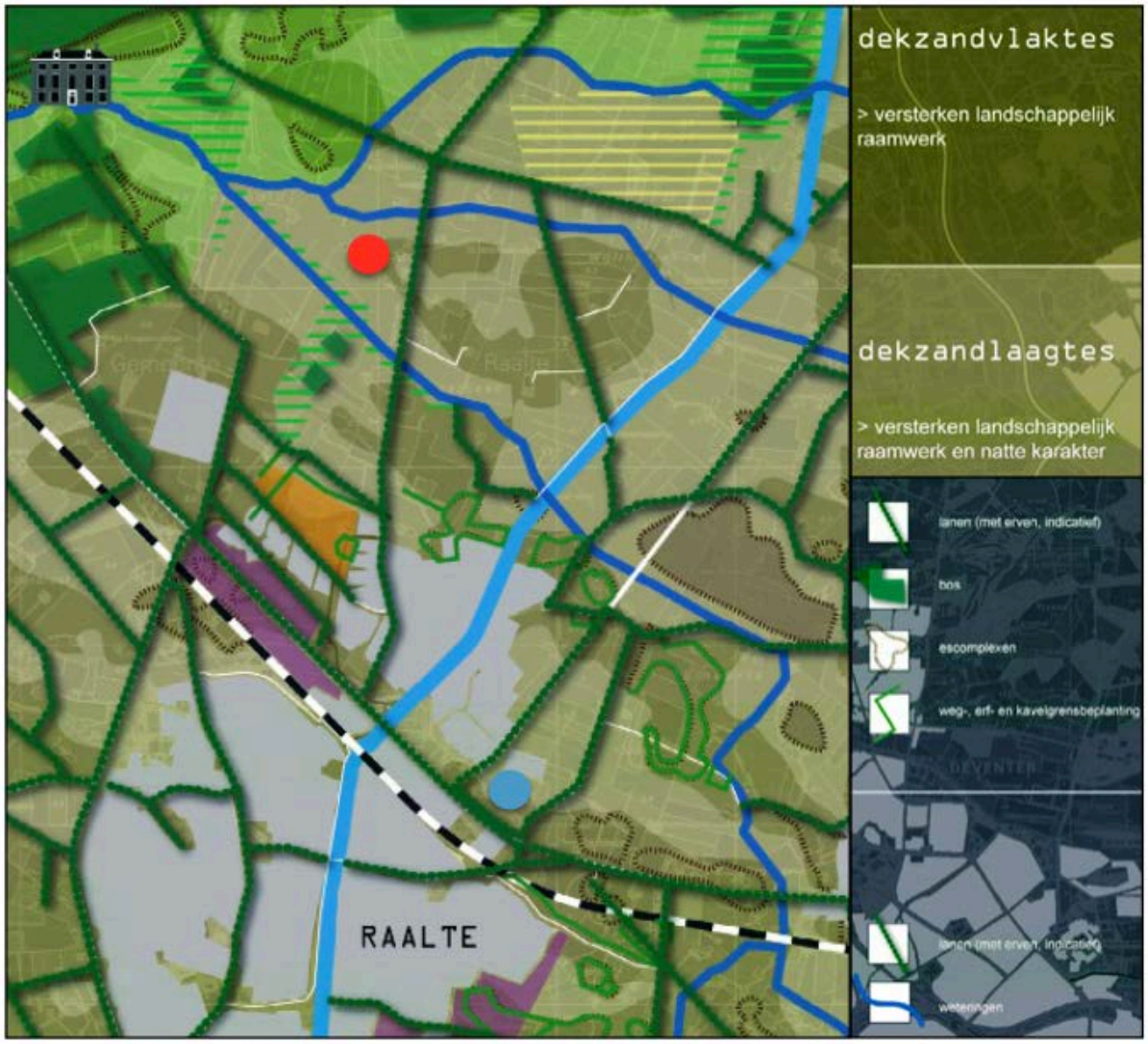
#### *4.3.2.1 Algemeen*

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

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

#### *4.3.2.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan*

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




*Afbeelding 4.7 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)*

*'Dekzandlaagtes'*

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

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

Het plangebied is gelegen in een dekzandlaagtes (tegen de grens van een dekzandvlakte aan) in een gebied met als landschapstype Oude hoevenlandschap. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van de nieuwe erven conform de gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 is reeds uitgebreid ingegaan op de erfinrichting en landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen rood voor rood ontwikkeling in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.3 Beleidsnota Erven in beweging

#### *4.3.3.1 Algemeen*

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor is de veranderingen in het buitengebied van Raalte. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000 $m^2$ agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota ' Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 $m^2$ (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1000 $m^2$;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100 naar 150 $m^2$
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling)

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

**Rood voor Rood**

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

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

*Toelichting*

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

2) Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1000 $m^2$ aan landschapontsierende gebouwen worden gesloopt.

*Toelichting*

*Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 $m^2$ om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst.*

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

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

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

*Toelichting*

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

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

*Toelichting*

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

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

*Toelichting*

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

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

*Toelichting*

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

#### *4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Erven in beweging'*

Voorliggend initiatief voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten van de 'Beleidsnota Erven in beweging'. Er wordt op twee erven in totaal 1.210 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen aan de Raarhoeksweg 39/41 wordt bestemd als reguliere woningen. Ter compensatie van het gesloopte oppervlak mag één van de twee compensatiewoningen worden gerealiseerd in de voormalige woonboerderij aan de Assendorperweg 6. Per saldo wordt een aanzienlijke hoeveelheid voormalig agrarische bebouwing uit het buitengebied verwijderd, wordt een goed toekomstig woon- en leefklimaat gecreëerd en wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

### 4.3.4 Welstandsnota Raalte

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

#### 4.3.5 Parkeernormen Raalte 2015

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

#### 4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd 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 bestemmingsplan 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, 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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### 5.1.2 Situatie plangebied

Voor voorliggende ontwikkeling heeft Buijvoets bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai op de gevels van de tot woning te transformeren voormalig agrarische bedrijfswoning op het perceel Assendorperweg 6 te Mariënheem. In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn (ligt op circa 450 meter) of een gezoneerd bedrijventerrein (ligt op circa 85 meter) aanwezig. De aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormen daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingplan besloten ontwikkeling. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op bedrijvigheid rondom het plangebied aan de Assendorperweg. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven, het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

#### *5.1.2.1 Wegverkeerslawaai*

In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg 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 zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) omgevingsvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

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).

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de N348. De woning ligt op 258 meter van de N35 net buiten de geluidszone van 250 meter, zodat deze weg buiten beschouwing kan worden gelaten.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V.4.30) zijn schematisch opgenomen:

- de wegen met intensiteiten,
- de gebouwen, objecten en bodemgebieden (algemene bodemfactor = 1)
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5m boven het maaiveld.

Voor de rekeninvoergegevens en resultaten wordt verwezen naar de berekening in bijlage I van het onderzoeksrapport.

De maximale geluidbelasting $L_{DEN}$ op de grens van het bouwvlak is na aftrek 48 dB en is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Binnen de grens van het bouwvlak (zie plot in bijlage I) is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### 5.1.3 Conclusie

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

Van der Poel B.V. heeft voor de locatie Raarhoeksweg 39/41 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op basis van NEN 5725. Voor de locatie Assendorperweg 6 is door Hunneman Milieu advies een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden per locatie de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weergegeven. De volledige onderzoeksrapporten zijn opgenomen in bijlage 4 en 5.

### 5.2.2 Situatie plangebied

#### *5.2.2.1 Historisch bodemonderzoek Raarhoeksweg 39/41*

Uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie een dieseltank aanwezig is geweest ten westen van de zuidelijk schuur. Tevens is de zuidelijk schuur voorzien van asbestverdachte golfplaten en is voorzien van dakgoten welke gebreken vertonen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op basis van het dossieronderzoek door mogelijke lekverliezen een kans bestaat op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank. Daarnaast bestaat een kans dat ter plaatse van de gebrekkige dakgoten van de zuidelijk schuur een verontreiniging met asbest aanwezig is. Deze wordt veroorzaakt door afspoeling van regenwater.

Geconcludeerd wordt dat op de locatie een kans op bodemverontreinigingen is ter plaatse van de voormalige dieseltank en druppelzones van het dak van de zuidelijke schuur. De rest van het terrein is onverdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen.

*5.2.2.2 Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Assendorperweg 6*

Voor de locatie Assendorperweg 6 is door Hunneman Milieu advies een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Gedurende het onderzoek zijn in de vaste bodem zintuigelijk lokaal zwakke bijmengingen aan puindelen waargenomen.

Analytisch zijn in de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan kwik en PCB's aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Zintuiglijk is in de vaste bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de *actuele contactzone onder de drup van de daken* is analytisch 98 mg/kg d.s. tot 810 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. De gewogen gehalten aan asbest overschrijden de interventiewaarde (50 mg/kg d.s.) en dient te worden gesaneerd. Onder de asfaltverharding en op het overige terrein zijn geen tot maximaal 45 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Ter plaatse van MP-15 is geen dakgoot aanwezig. Bij worst-case berekening zou de bovengrens van MP-15 de interventiewaarde overschrijden.

Op basis van de analyseresultaten is op de locatie sprake van een mogelijk spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het bevoegd gezag is de Provincie Overijssel. De sterke asbestverontreiniging bevindt zich westelijk en noordelijk van de schuur.

Geadviseerd wordt de aangetroffen asbestverontreiniging (circa 30 a 40 m) onder de "drupzone" zonder dakgoot, onder milieukundige begeleiding, te verwijderen. Voorafgaand aan de uitvoer dient een BUS-melding (immobiel) te worden ingediend bij het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel. Op dit moment wordt een plan van aanpak voor de sanering uitgewerkt. Deze wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

### 5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit belemmeringen ten aanzien de beoogde woonfuncties op de locaties van het plangebied. Na sloop zal aan de Raarhoeksweg een verkennend bodemonderzoek naar bodemverontreiniging en asbest conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd moeten worden.

Voor de locatie Assendorperweg 6 is een saneringsplan voor de aangetoonde asbestverontreiniging noodzakelijk. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld (bijlage 6). Na uitvoering van de sanering zal de bodem geschikt zijn voor gebruik voor wonen met tuin.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet Luchtkwaliteit staan 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 ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 $m^2$ bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan $NO_2$ en $PM_{10}$ 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 is gelegen 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 het plangebied (rode en blauwe ster) en omgeving weergegeven.

*Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)*

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Op circa 200 meter ten westen van het plangebied aan de Assendorperweg 6 bevindt zich tankstation Texaco Raalte Noord waar ook LPG wordt verkocht. De jaaromzet LPG bedraagt maximaal 500 $m^3$. Binnen een afstand van 150 meter van de inrichting dient het groepsrisico verantwoord te worden. In voorliggend geval is de afstand groter dan 150 meter en is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Verder ligt op circa 300 meter de kruising van de provinciale wegen N35 en N348. Op het wegvak 'N35 Zwolle – afrit N348 (raalte, Ommerweg)' is het Basisnet Weg van toepassing. Over dit wegvak mogen 500 tankauto's per dag rijden. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour en er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Het groepsrisicoplafond ligt op 47 meter. Vanwege de ruimte afstand is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

### 5.4.4 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake 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.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, daarom kan de omgeving worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

| 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 ontwikkeling. 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 ontwikkeling behelst de sloop van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op twee locaties en toevoeging van één woning aan de Assendorperweg 6. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en veroorzaakt geen 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. Hieronder wordt de situatie per locatie beschreven.

*Raarhoeksweg 39/41*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich drie agrarische bedrijven. In onderstaande tabel worden deze bedrijven met bijbehorende milieucategorie en richtafstand (op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering') en de afstand tot het plangebied beschreven.

| **Adres** | **Aard bedrijf** | **Categorie en richtafstand** | **Afstand tot plangebied** |
|---|---|---|---|
| Raarhoeksweg 37 | Agrarisch bedrijf (grondgebonden) | 3.2 /<br>100 m o.b.v. geur<br>50 m o.b.v. geluid<br>30 m o.b.v stof | 190 meter |
| Raarhoeksweg 43 | Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) | 4.1 /<br>200 m o.b.v geur<br>50 m o.b.v. geluid<br>30 m o.b.v stof | 168 meter |
| Raarhoeksweg 47 | Agrarisch bedrijf (grond gebonden) | 3.2 /<br>100 m o.b.v geur<br>50 m o.b.v geluid<br>30 m o.b.v. stof | 265 meter |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwperceel voor intensieve veehouderijactiviteiten aan Raarhoeksweg 43 niet voldoet aan de richtafstand vanwege mogelijke geurhinder. De werkelijke afstand tussen het agrarisch bouwperceel en de toekomstige woonbestemmingen van het plangebied bedraagt circa 168 meter. De VNG-uitgave gaat uit van richtafstanden bij nieuwe

ontwikkelingen. Voorliggende locatie betreft echter een voormalige agrarisch bedrijf. Dit bestemmingsplan voorziet in een rood-voor-rood erftransformatie waarbij binnen het voormalig agrarisch bouwvlak bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van een compensatiewoning aan de Assendorperweg 6. De reeds bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd en bestemd voor regulier wonen. In paragraaf 5.6 wordt aan de hand van de Wet Geurhinder en veehouderij nader ingegaan op het aspect geurhinder bij bestaande situaties. Hier wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de bestaande woningen ten aanzien van de aspecten geluid- en stofhinder een goed woon- een leefklimaat is te verwachten en dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden aangetast.

*Assendorperweg 6*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan Hooilandsweg 2 en 3a agrarisch bouwpercelen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Via een functieaanduiding is tevens geregeld dat aan Hooilandsweg 2 glastuinbouw is toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor deze bedrijven een maximale milieucategorie 3.2 (agrarisch) met een grootste richtafstand van 100 meter op basis van geurhinder. De onderlinge afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming aan de Assendorperweg 6 en het agrarisch bouwperceel Hooilandsweg 2 bedraagt circa 270 meter. De afstand tot het agrarisch bouwperceel aan Hooilandsweg 3a bedraagt circa 160 meter. Deze afstanden zijn ruim voldoende, waardoor aan de Assendorperweg een acceptabel woon- en leefklimaat te verwachten is en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven worden niet aangetast.

Ten zuiden van het plangebied, aan de zuidzijde van de N35 bevindt zich het bedrijventerrein van Raalte. Het betreft een geluidsgezoneerd bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. De hierbij behorende richtafstand is 100 meter op basis van geluid. Verder is rondom het bedrijventerrein een 'geluidzone-industrie' opgenomen, waarmee wordt geregeld dat nieuwe geluidsgevoelige functies slecht mogen worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein niet hoger is dan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde.

De werkelijke afstand tussen de locatie Assendorperweg 6 en het bedrijventerrein is circa 270 meter en ligt ruim buiten de aangeven 'geluidszone – industrie' (85 meter). Gelet op het bovenstaande wordt ter plaatse van de nieuwe woning een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht en wordt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein niet aangetast.

### 5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.2 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.

*Bestaande voormalige bedrijfswoningen*

In Artikel 3 lid 2 van de Wgv is geregeld dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

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

In paragraaf 5.5 is reeds geconcludeerd dat de afstand tussen het plangebied (Raarhoeksweg 39/41) en de meeste omliggende (agrarische) bedrijven voldoet aan de richtafstanden voor een goede ruimtelijke ordening uit de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering'. Voor het intensief veehouderijbedrijf aan de Raarhoeksweg 43 geldt dit niet. Dit bedrijf is reeds gestopt met het houden van varken en heeft alleen nog rundvee, maar de planologische mogelijkheden voor intensieve veehouderijactiviteiten zijn nog wel aanwezig. Hier moet rekening mee gehouden worden. Hieronder wordt in het kader van de Wgv nader op deze locatie ingegaan.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf/agrarisch bouwperceel ten opzichte van de locatie Raarhoeksweg 39/41, gelegen aan de Raarhoeksweg 43, betreft een intensieve veehouderij, de afstand tussen de bouwblokken bedraagt 168 meter. Op basis van artikel 3 lid 2 van de Wgv dient de afstand buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter te bedragen. Deze afstand wordt ruim gehaald. Het is om die reden te verwachten dat er ter plaatse van de reeds bestaande woningen aan de Raarhoeksweg sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft het initiatief geen gevolgen voor de bedrijfsvoering/ ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Ook voor de locatie Assendorperweg 6 geldt dat aan de vaste afstandseisen wordt voldaan en het initiatief geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locaties Assendorperweg 6 en Raarhoeksweg 39/41. Hieronder worden onderzoeksresultaten ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### *5.7.1.1 Natura 2000-gebieden*

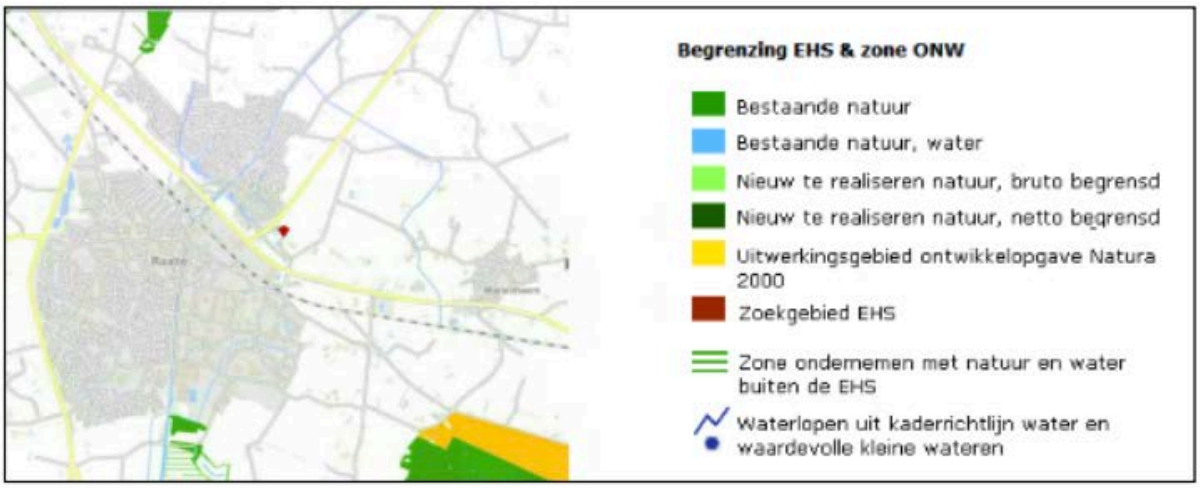
Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen 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 is gelegen op een afstand van minimaal 2 kilometer. Gezien deze afstand wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van deze en andere Natura 2000-gebieden.

#### *5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland*

Het Natuur Netwerk 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 is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen minimaal op 2 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN ten opzichte van het ontwikkellocatie Assendorperweg 6 weergegeven. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten.




*Afbeelding 5.2 Ligging van Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)*

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### *5.7.2.1 Algemeen*

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

#### *5.7.2.2 Situatie plangebied*

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vleermuis-, amfibieën- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of zijn niet beschermd zoals mol, bruine rat en huismuis). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd.

Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied mogelijk wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteiten niet aangetast. Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen effect op het NNN.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming.

### 5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en de Natura 2000-gebieden en beschermde diersoorten verwacht.

## 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*

Beide delen van het plangebied zijn op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. In afbeelding 5.3 zijn fragmenten van de beleidsadvieskaart opgenomen.

*Afbeelding 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)*

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

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### *5.8.2.1 Algemeen*

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

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

#### *5.8.2.2 Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De voormalige woonboerderij aan de Assendorperweg 6 is waarschijnlijk wel karakteristiek voor de omgeving, maar heeft deze status formeel niet. Reden hiervoor is dat het pand niet beoordeeld is door Het Oversticht, omdat de locatie in het geldende bestemming geen positieve bestemming heeft. Met voorliggende Rood voor Rood ontwikkeling wordt de compensatiewoning in de voormalige woonboerderij gerealiseerd en wordt het pand en bijbehorend erf volledig in ere hersteld. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom een positieve invloed op de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Raalte. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 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 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 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 wijzigingsplannen 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 bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op een ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen en de ontwikkeling beperkt van aard is.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan 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 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)*

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de ruime afstand tot

Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

#### *5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

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'.*

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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 $m^2$ of meer.

In dit geval worden de drempelwaarden echter bij lange na niet overschreden waardoor 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.

Indien de mogelijkheden van dit bestemmingsplan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Het vorenstaande houdt in dat van een stedelijke ontwikkeling geen sprake is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

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

# 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 21e 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

#### *6.2.5.1 Waterplan Raalte*

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

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

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

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

#### *6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan*

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

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

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

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21$^{e}$ 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 (http://www.dewatertoets.nl/). Hierbij is enkel de locatie waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd (Assendorperweg 6) onderzocht. Aan de Raarhoeksweg 39/41 is enkel sprake van sloop, op de locatie van de te slopen schuren wordt een paardrijbak aangelegd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### 6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het project heeft, vanwege het geringe aantal woningen en het feit dat het verharde oppervlak niet toeneemt, in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het rioleringssysteem waarop het plangebied wordt aangesloten bestaat uit een drukrioleringssysteem met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend.

*Afvoer hemel- en afvalwater*
Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of op het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

# 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 bestemmingsplan: 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 bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

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: omgevingsvergunningenstelsel 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 6)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
  In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent het bouwen met afwijkende maten, overschrijding van bouwgrenzen en herbouwen en parkeren. In de parkeerregeling wordt aangeven 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 8)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
  Dit artikel beschrijft in welke gevallen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
  In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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.

**Agrarisch (Artikel 3)**

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van het weiden van vee en akkerbouw. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak' is een paardrijbak toegestaan. Daarnaast zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water toegestaan. Ten slotte zijn aan de bestemming ondergeschikte evenementen en extensieve dagrecreatie mogelijk.

Op de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten ten behoeve van paardrijbakken en erf- en terreinafscheidingen is gemaximeerd.

**Natuur (Artikel 4)**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. Verder zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes toegestaan.

Op de gronden mag niet gebouwd worden met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde van maximaal 3 meter hoog. Tevens is een hoogzit van 8 meter hoog toegestaan.

**Wonen (Artikel 5)**

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis

Tevens zijn tuinen, erven en terreinen toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen, paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water en paardenbakken toegestaan.

Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de inhoud bedraagt maximaal 750 $m^3$. De goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt respectievelijk maximaal 4,5 en 10 meter. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag 150 $m^2$ bedragen, waarvan maximaal 50 $m^2$ aangebouwd. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding ‘maximum oppervlakte bijgebouwen’ is een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 $m^2$ toegestaan.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen en op overige plaatsen niet meer dan 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen maximaal 3 meter bedragen.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijk verplichting opgenomen, waarmee wordt geregeld dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' uitsluitend toelaatbaar is indien:

- de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
- de sloopopgave conform het Bijlage 1 van de regels opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgevoerd.

# HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 9.1.2 Provincie Overijssel

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

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

*Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's*

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

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

### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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 de 'korte procedure' en standaard waterparagraaf van toepassing zijn. Er is geen nader overleg noodzakelijk met het waterschap.

## 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel heeft de initiatiefnemer het plan besproken met de buurt.

## 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 23, Raarhoeksweg 39-41 heeft vanaf 31 mei 2018 tot en met woensdag 11 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

# BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## Bijlage 1 Waardering cultuurhistorische waarden Assendorperweg 6

# Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

## Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

## Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek Raarhoeksweg 41

## Bijlage 5 Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Assendorperweg 6

## Bijlage 6 Plan van aanpak Saneringsplan

# Bijlage 7 Quickscan Natuurwaarden

## Bijlage 8 Watertoetsresultaat