



COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

A. Elshof, BBA

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0177.BP20220016-
ON01

Plannaam:

Buitengebied Raalte, part. herz.
nr. 64, omgeving
Stobbenbroekerweg 14/14a

Status:

ON01 ontwerp bestemmingsplan

Datum:

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	LIGGING VAN DE SLOOPLOCATIE	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4.1	BUITENGEBIED RAALTE GECONSOLIDEERD 2020	6
1.5	LEESWIJZER	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	12
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	

4.6	WATER	29
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
4.8	LUCHTKWALITEIT	33
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.10	VERKEER & PARKEREN	35
4.11	MER-BEOORDELING	36
4.12	CONCLUSIE	37
5	<u>WIJZE VAN BESTEMMEN</u>	38
5.1	ALGEMEEN	38
5.2	OPZET VAN DE REGELS	38
5.2.1	INLEIDENDE REGELS	38
5.2.2	BESTEMMINGSREGELS	38
5.2.3	ALGEMENE REGELS	39
5.2.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
5.3		



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stobbenbroekerweg 14/14a, gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte, ligt een woning met een aantal bijgebouwen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de woning te splitsen tot twee zelfstandige woningen. In de woning wonen op dit moment twee gezinnen op basis van een inwoonsituatie. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient 500 m² landschapsontsierende bebouwing elders in de gemeente Raalte te worden gesloopt. Deze landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt aan de Nieuwe Deventerweg 8 in Raalte.

De bestemming van het plangebied wordt volledig gewijzigd naar 'Wonen', ook de grond ter plekke van de tuin die nu als 'Agrarisch' is bestemd. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. 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. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.







1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie van beide locaties. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke-en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de wijze van bestemmen naar voren, hierin wordt de opzet en verantwoording van de regels besproken. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 7 het vooroverleg met verschillende betrokken partijen aan bod.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan de Stobbenbroekerweg 14/14a te Raalte bevindt zich een woning met een aantal bijgebouwen. In de woning won





3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefom

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

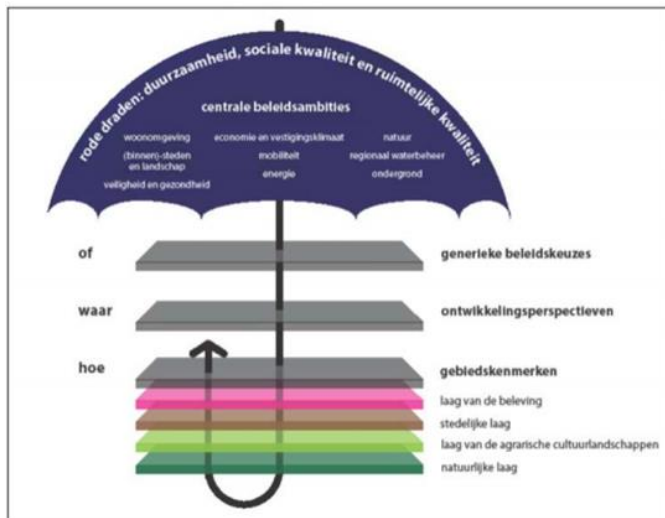
De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

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



3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebou



Bij toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen, is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft. Het plangebied is niet gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Hierna wordt ingegaan op de relevante de 'natuurlijke laag', de 'laag van beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

Laag van de beleving

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hoo

Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in

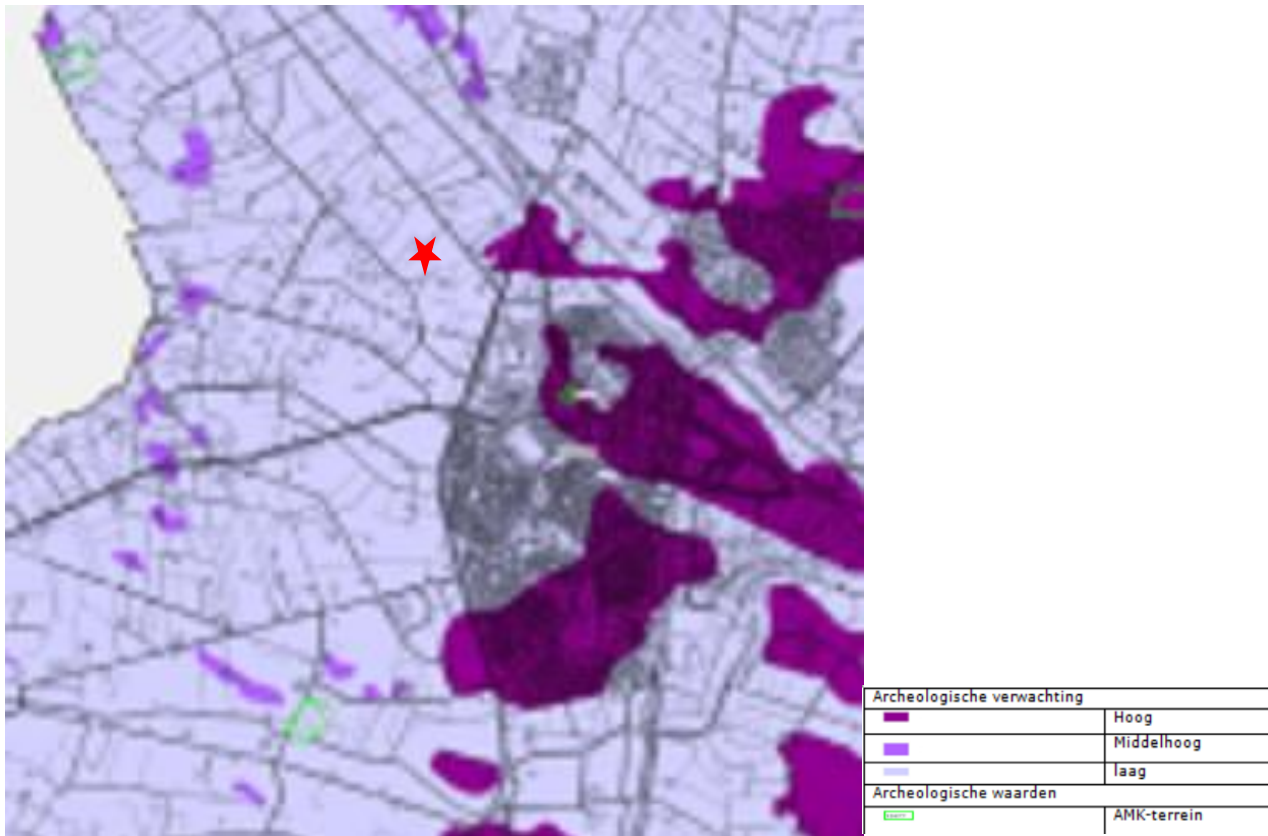
aantal aanvullende mogelijkheden en instrumenten om leegstand tegen te gaan. Er wordt ingezet op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken, anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).</

4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van



4.3 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (woning met tuin). Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.5 Geluid

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de 'extra' woning, tijdens de maatgevende representatieve bedrijfssituatie, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 41, 22 en 16 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Dit is ruim lager dan de richtwaarden, van 45, 40 en 35 dB(A), uit de VNG-publicatie voor een omgevingstype rustig buitengebied.

adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

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

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 2) op 10 november 2022. Doordat het alleen om een functiewijziging gaat binnen de bestaande bebouwing, heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterkwal

Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Tabel 4.2 Richtafstand geur ten opzichte van bedrijven

Functie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Afvalverwerkingsbedrijf (Stobbenbroekerweg 16)	100 meter	

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvo

verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronder

- Een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvlo

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdst

- 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

5.3 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 stedenbou

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoer

7 Vooroverleg

7.1 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 geme

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Watertoets

