TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN LIERDERHOLTHUISWEG 42

Omgeving Lierderholthuisweg 42,
Lierderholthuis

BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolg-werkzaamheden die worden uitge-voerd op basis van dit document.

Auteurs:
N.Middelkamp
L.Middelkamp Msc.

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:
NL.IMRO.0177.BPW20210003-

Plannaam:
Buitengebied Raalte, 49e wijziging,
Omgeving Lierderholthusiweg 42

Status:
Vastgesteld wijzigingsplan

Datum:
Februari 2022

Inhoud

1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LEESWIJZER 6

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 7

2.1 LIGGING EN GEBRUIK 7
2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE 8
2.3 TOETS AAN INITIATIEF 10

3 BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF 12

3.1 ACHTERGROND 12
3.2 HET PLAN 12

4 BELEIDSKADERS 14

4.1 RIJKSBELEID 14
4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI) 14
4.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO) 14
4.1.3 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (BRO) 15
4.1.4 CONCLUSIE 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 15
4.2.1 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL BEKEN KLEUR (2017), ACTUALISATIE SEPTEMBER 2018 15
4.2.2 UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL 16
4.2.3 OMGEVINGSVERORDENING 23
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 24
4.3.1 OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040 24
4.3.2 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN 25
4.3.3 KADERNOTA DUURZAAM RAALTE 2050 26
4.4 CONCLUSIE 26

5 TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN 27

5.1 ALGEMEEN 27
5.2 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 27
5.2.1 ARCHEOLOGIE 27
5.2.2 MONUMENTENZORG 28
5.3 FLORA EN FAUNA 28
5.4 BODEM 30
5.5 GELUID 31
5.6 WATER 31

5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING **32**
5.7 LUCHTKWALITEIT **33**
5.8 EXTERNE VEILIGHEID **34**
5.9 VERKEER & PARKEREN **35**
5.10 MER-BEOORDELING **36**
5.11 CONCLUSIE **36**

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **37**

6.1 ALGEMEEN **37**
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **37**
6.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **37**
6.4 CONCLUSIE **37**

7 VOOROVERLEG **38**

7.1 HET RIJK **38**
7.2 WATERSCHAP DRENTS OVERIJSSELSE DELTA **38**
7.3 ZIENSWIJZEN **38**

8 TOELICHTING OP DE REGELS **39**

8.1 INLEIDING **39**
8.2 OPZET REGELS **39**
8.2.1 INLEIDENDE REGELS 39
8.2.2 BESTEMMINGSREGELS 39
8.2.3 ALGEMENE REGELS 40
8.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 40
8.3 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS **40**

BIJLAGEN **41**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lierderholthuisweg 42, gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte, is een karakteristieke woning gesitueerd. Initiatiefnemer is voornemens om de karakteristieke woning te splitsen tot twee zelfstandige woningen. Door deze ontwikkeling krijgt het karakteristieke bouwwerk een passende vervolgfunctie, waarmee het voor de toekomst behouden blijft.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 49.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het toestaan van een extra woning in een karakteristiek hoofdgebouw.

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

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 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 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2 Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en gebruik

Het erf aan de Lierderholthuisweg 42 bestaat uit een woning met diverse opstallen ten behoeve van het houden van paarden. Dit plangebied is gelegen in de gemeente Raalte ten noorden van de kern Lierderholthuis.

Figuur 1 Ligging plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Figuur 2 ligging van de woning in het plangebied

Figuur 3 impressie van de woning

2.2 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte geconsolideerd’, vastgesteld op 2 juni 2021. Op onderstaande figuur 4 is de verbeelding van het plangebied weergeven.

Ter plaatse geldt de enkelbestemming Agrarisch. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Naast de agrarische bestemming is ook de gebiedsaanduiding 'geen reconstructiezone' van toepassing.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming archeologie en landschap. De voor ‘Waarde – Archeologie – 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstellen van archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 5.000 m2 en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek benodigd. De voor ‘Waarde - Landschap – 1’ en ‘Waarde – Landschap – 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen.

Ten slotte is de bouwaanduiding van het plangebied ‘karakteristiek’. Dit betekent dat het gebouw voldoet aan een aantal criteria die opgesteld zijn door de gemeente:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

In artikel 49.1 van het vigerende bestemmingsplan staat dat het mogelijk is om agrarische bedrijfswoningen te splitsen als deze de aanduiding karakteristiek hebben. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

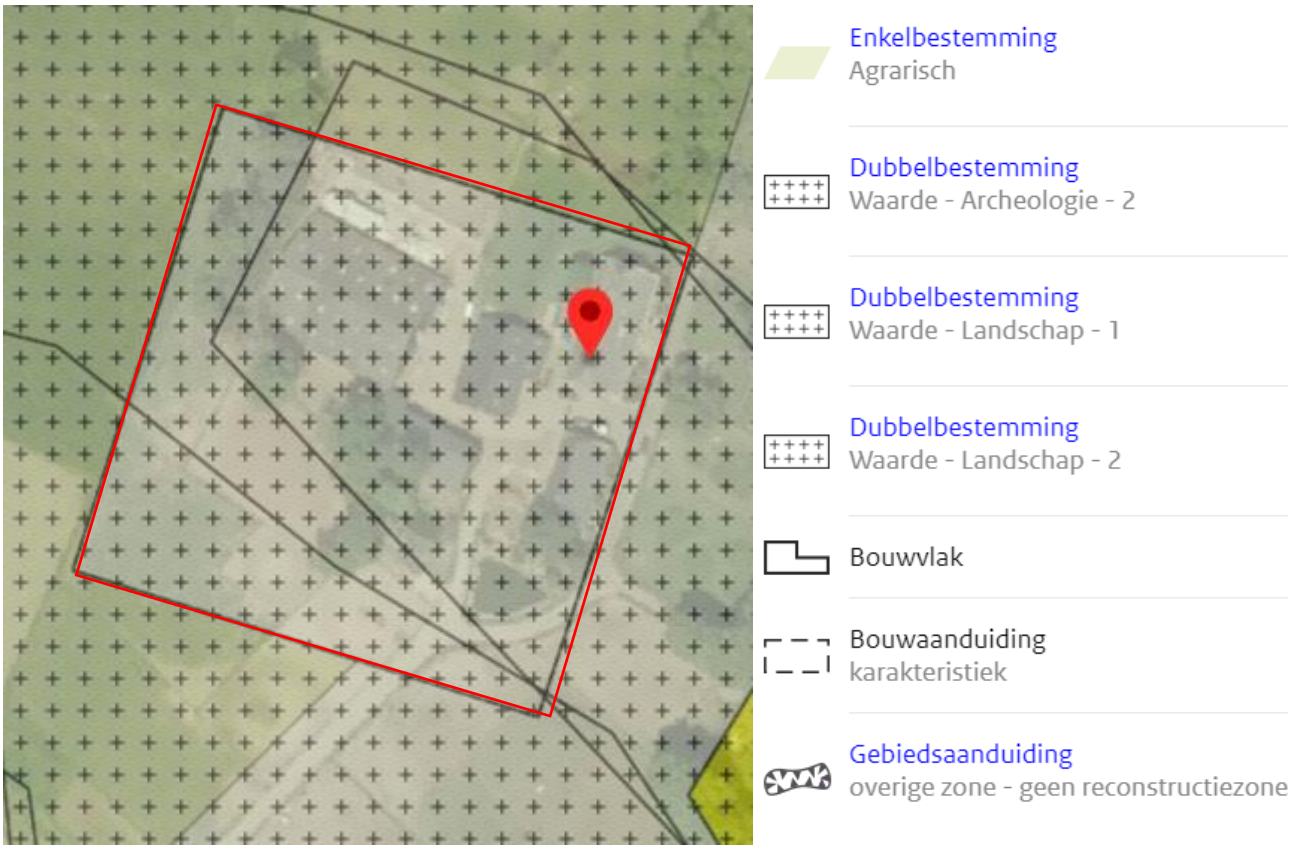
a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkens een karakteristiek hoofdgebouw betreft,

b. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
c. het bepaalde onder b is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
d. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
e. door middel van een bouwtechnisch rapport is aangetoond dat de woningsplitsing bouwtechnisch haalbaar is en de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast;
f. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
g. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
h. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
i. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft. Tevens wordt bij het wijzigingsplan een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand.

j. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;

k. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.



Figuur 4 Geldende planologische situatie, met in rood plangebied weergegeven

2.3 Toets aan initiatief

Het onderliggende plan voorziet in het realiseren van een splitsing van de bedrijfswoning tot twee woningen. Dit plan is strijdig met het huidige bestemmingsplan.

De splitsing van de woning wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan op basis van artikel 49.1 van het vigerende bestemmingsplan ‘buitengebied geconsolideerd’.

a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
   - het hoofdgebouw heeft de bouwaanduiding karakteristiek.

b. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
   - in de nabijheid van het plangebied is de bestemming ‘Leiding-Hoogspanning verbinding’ niet aanwezig.

c. het bepaalde onder b is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
   - n.v.t.

d. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
    - door het splitsen van de woning blijft de boerderij en de karakteristieke achtergevel behouden. Doordat er in de nieuwe situatie twee gezinnen in de boerderij zullen gaan wonen zal het gehele karakteristieke beeld beter (financieel) onderhouden kunnen worden en kan het bedrijf in de toekomst worden voortgezet.
e. door middel van een bouwtechnisch rapport is aangetoond dat de woningsplitsing bouwtechnisch haalbaar is en de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast;
    - de woningsplitsing is bouwtechnisch haalbaar, dit wordt in het bouwtechnisch rapport (bijlage 1) nader gemotiveerd.
f. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
    - de inhoud van de woning is meer dan 1.000m³, hiermee is het mogelijk om de woning te splitsen in twee wooneenheden.
g. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
    - de woning wordt in onderliggend geval gesplitst in twee wooneenheden, dit punt is dus niet van toepassing.
h. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;
    - de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ wordt opgenomen in de bijbehorende regels en verbeelding van dit wijzigingsplan.
i. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft. Tevens wordt bij het wijzigingsplan een sloopregeling opgenomen met toetsingscriteria, gericht op de bescherming van het karakteristieke pand.
    - Het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume.
j. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
k. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.
    - De woning is gelegen aan een doodlopende weg en ligt niet in de geluidszone van wegen of spoorlijnen. Tevens is de betreffende woning een bedrijfswoning waarmee het geen geluidsgevoelig object is.

In de komende hoofdstukken wordt het initiatief nader toegelicht. Daarnaast wordt onderbouwd waarom het plan ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3 Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Het erf ligt aan de Lierderholthuisweg, ten noorden van Lierderholthuis en in de gemeente Raalte.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch erf met karakteristieke boerderij welke stamt uit het jaar 1907. De locatie is in gebruik als paardenpension. Op het terrein staan verschillende vrijstaande bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met uiteenlopende bouwjaren. De te splitsen boerderij bestaat uit een woning aan de noordzijde en een deel aan de zuidzijde. Aan de westzijde is een bakhuisje aan de woning geschakeld via een hal. De boerderij bestaat uit massief metselwerk zonder spouw. Het dak is gedekt met pannen op beschot behalve het bakhuis waar dakbeschot ontbreekt.

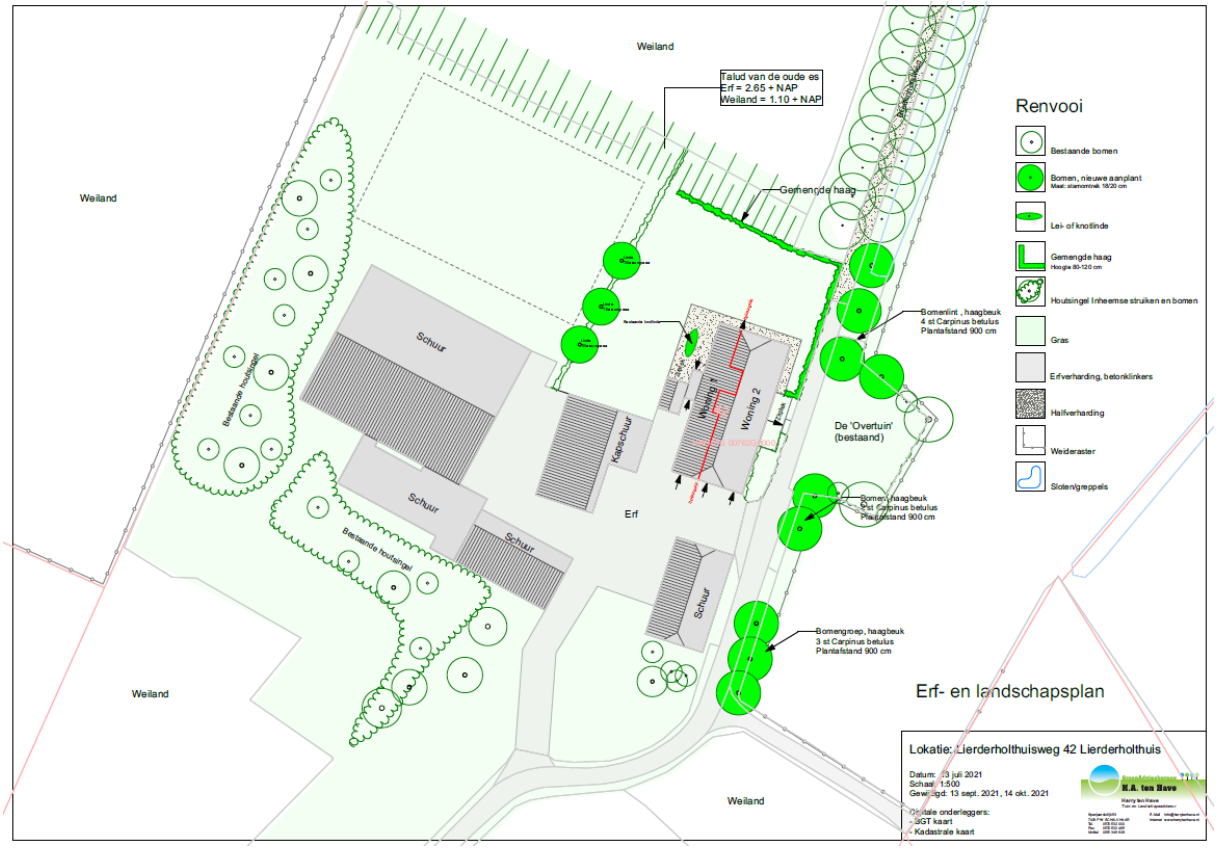
Ook staan er verschillende andere gebouwen op het erf. Aan de oostzijde staan drie schuren. Alle schuren zijn in gebruik voor de paardenpension. Er is bewust gekozen om de boerderij in de lengterichting te splitsen. Het deze wijze van splitsen blijft de karakteristieke achtergevel behouden. Ook het erfgedeelte tussen de boerderij en de schuren blijft op deze manier intact. Het nadeel is dat door deze wijze van splitsing, de voortuin en het beeld van de voorgevel kan worden verstoord. Het landschapsplan heeft hier op een passende manier een oplossing voor gevonden. Dit is een belangrijk aspect van het splitsingsplan.

3.2 Het plan

De wens is om de bestaande karakteristieke bedrijfswoning te splitsen in twee verschillende woningen. Voor de ingreep verdwijnen geen bomen of groene ruimte. De westzijde van de deel wordt geschikt gemaakt voor bewoning. Met behoud van de karakteristieke uitstraling worden ramen in de gevel vervangen. Verder worden er op de deel wanden geplaatst. Het beschot en de pannen blijven ongemoeid. De ontsluiting en de erfinrichting blijft ongewijzigd. Er is op het erf ruim voldoende parkeergelegenheid. Voor het plan zijn er een aantal uitgangspunten:

- Behoud van de historische waarden en kenmerken van de gebouwen;
- Behoud en versterken van de kenmerken van het Sallandse voor- en achtererf;
- Openheid en transparantie naar het omringende landschap;
- Het erf versterken door aanplant van enkele inheemse bomen. Bomen van de 1e grootte;
- Voorkom ‘vertuining’ van het achtererf;
- Zo weinig mogelijke bebouwing toevoegen aan het erf.

Dit moet er voor zorgen dat het erf zijn authentieke Sallandse kenmerken behoudt. Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in het landschapsplan, zie bijlage 2 en 3.



Figuur 5 Inrichting van het plangebied

4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht[1]. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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 leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets aan initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal

[1] Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.

belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Toets aan initiatief
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het besluit ruimtelijke ordening is de Wet ruimtelijke ordening verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering, hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Toets aan initiatief
Aangezien het een splitsing van de bestaande woning is, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft geen toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden.

4.1.4 Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking.

In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen

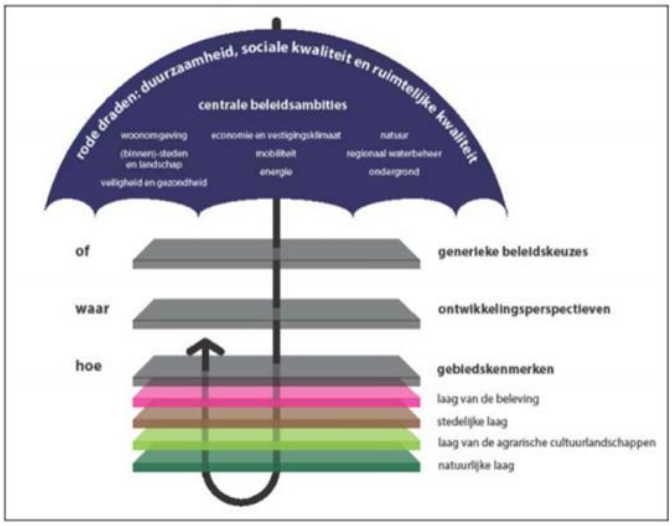
toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden- ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief voorziet in het splitsen van een woning. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse. Het landschapsplan van de Lierderholthuisweg 42 is in bijlage 2 en 3 opgenomen.

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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



Figuur 6 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

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 krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema’s en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in onderliggend wijzigingsplan. De keuze van het splitsen van de woning sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Tot slot

beperkt dit initiatief de omliggende agrarische bedrijven niet in de ontwikkeling. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het splitsen van de woning draagt bij aan de behoefte van de jongere generatie omdat zij samen het bedrijf voorzetten en uiteindelijk kunnen overnemen. Dit biedt niet alleen toekomst perspectief voor een jongere generatie om zich op het platteland te vestigen, de oudere generatie kan langer zelfstandig blijven wonen op deze plek, doordat onderhoud van het perceel en zorg gedeeld worden.

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 gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, daarom is het concentratiebeleid hier niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

De woningsplitsing is inpandig. Hierdoor worden er geen extra gebouwen bijgebouwd en is er dus sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

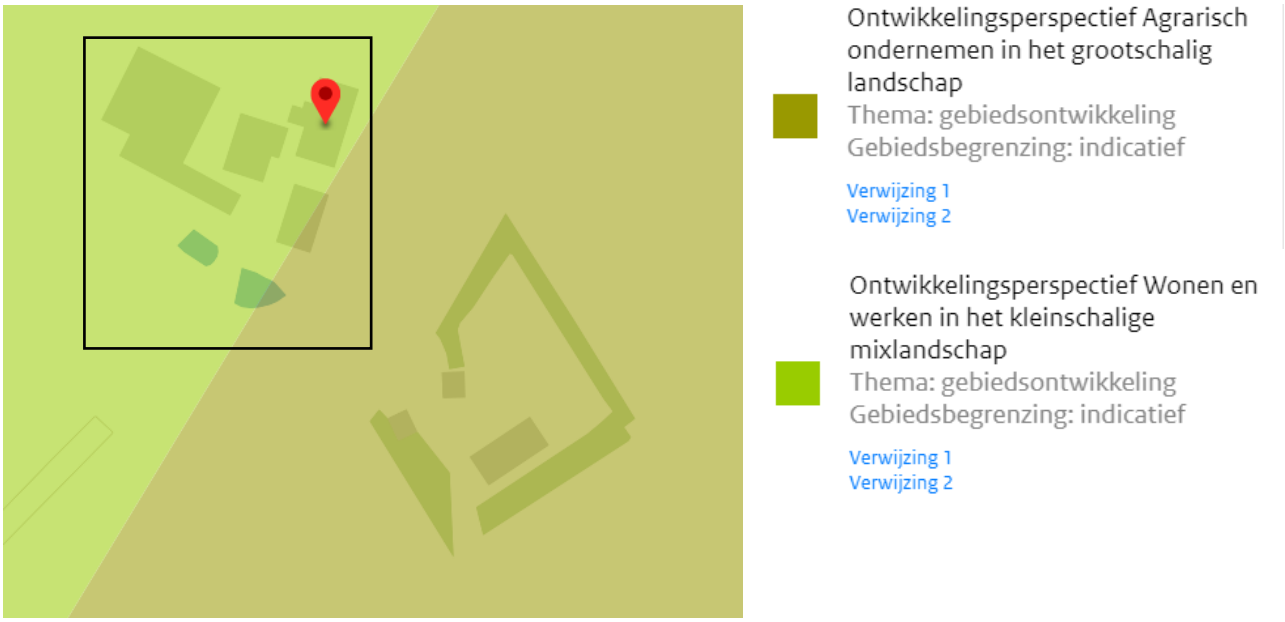
Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 7 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

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.



Figuur 7 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

Onderliggende initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Door het splitsen van de woning blijft er op het erf ruimte voor agrarische bedrijvigheid. Dit initiatief geeft op een goede manier invulling aan het in harmonie ontwikkelen van diverse functies.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder

gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, met uitzondering van de stedelijke laag, van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Figuur 8 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Op basis van een landschapsplan (bijlage 2 en 3, bij deze toelichting) wordt deze ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn inheemse soorten opgenomen als beplanting. Tevens wordt de openheid en overgang naar de omliggende gronden benadrukt door het behoud van de weides op het erf. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. Laag van het agrarische 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, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Figuur 9 Laag agrarisch cultuurlandschap – Oude hoevenlandschap (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Oude hoevenlandschap

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

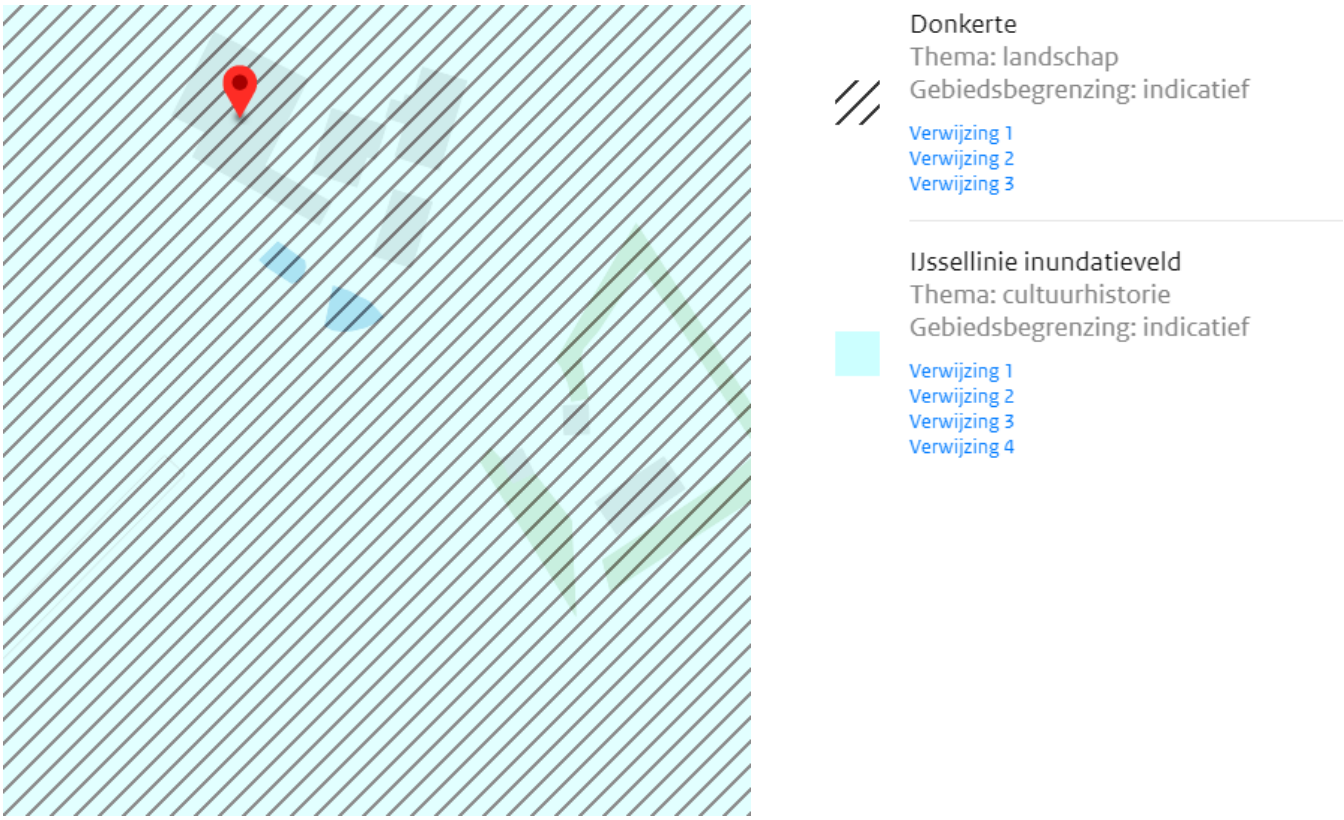
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes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

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

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

Toets aan initiatief
De doelen die gesteld zijn bij laag van agrarische cultuurlandschappen verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Bij het inrichtingsplan, bijlage 2, blijft de bestaande houtsingel bestaan, ook worden er nieuwe bomen en struiken toegevoegd. De ontwikkeling aan de Lierderholthuisweg 42 sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. Laag van de beleving
In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Figuur 10 Laag van de beleving – Donkerte en IJssellinie inundatieveld (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Toets aan initiatief

Het plangebied achter de Lierderholthuisweg 42 valt binnen het gebiedskenmerk 'IJssellinie inundatieveld'. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Met de woningsplitsing wordt een extra woonfunctie toegevoegd, waarmee het in stand houden van het karakteristieke erf met bebouwing en beplanting gewaarborgd blijft.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het gebiedskenmerk 'Donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Er wordt geen extra licht toegevoegd.

Het plan voldoet aan de kenmerken 'Laag van de beleving'.

4.2.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat 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. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Algemeen
De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 november 2020. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar die soms op gespannen voet met elkaar staan. Daarnaast spelen er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. Het is daarom nodig om richting te geven. In de Omgevingsvisie worden gezamenlijk spelregels vastgelegd en wordt richting gegeven aan de opgaven die er liggen.

Horizon gemeente Raalte 2040
Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. In de gemeente Raalte spelen drie structurele ontwikkelingen waar de energie en aandacht op wordt gericht:

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

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

Het buitengebied – kernopgave 1
Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en vrijkomende agrarische bebouwing), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

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

Toets aan initiatief

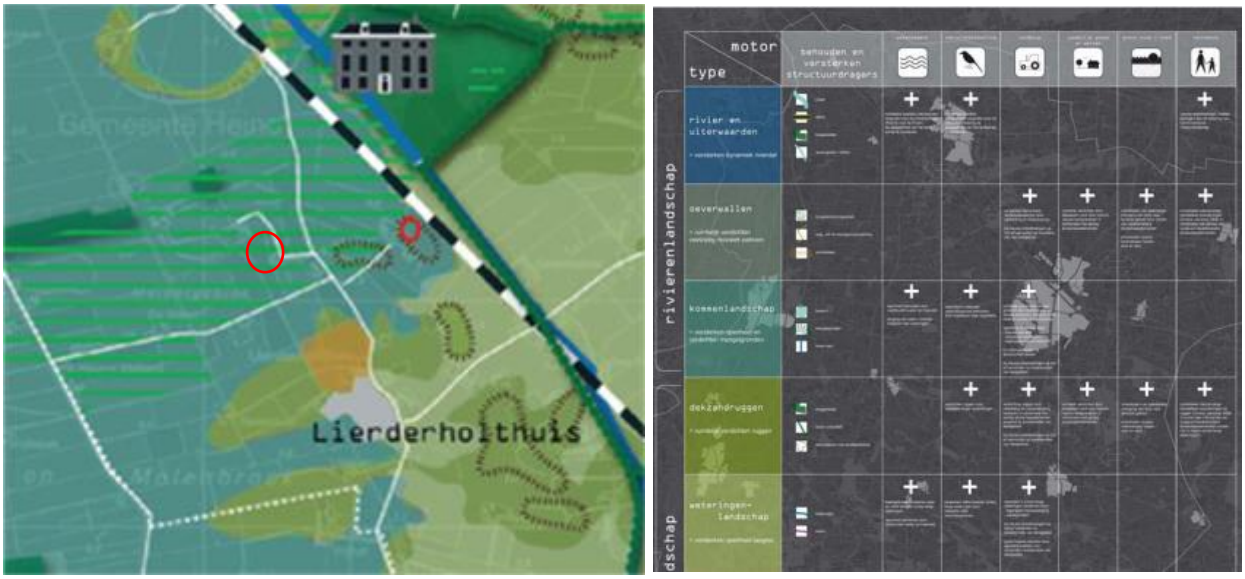
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie. Het initiatief maakt een woningsplitsing in het buitengebied mogelijk op basis van de algemene wijzigingsregels, onder artikel 49.1 waarin staat dat woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' Het initiatief vormt daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

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:

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

Het plangebied aan de Lierderholthuisweg ligt in een gebied van het kampenlandschap (zie figuur 11).



Figuur 11 LOP Salland (bron: gemeente Raalte)

Kampenlandschap

Het plangebied maakt deel uit het zogenaamde Kampenlandschap (ook wel Oude Hoevenlandschap of het oude ontginningslandschap genoemd). Het gebied heeft een open tot halfopen karakter. Dit beeld wordt onder meer veroorzaakt door de randbeplanting langs akkers en de begeleidende beplanting langs de wegen in het gebied. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met essen op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. De grote enken- en essencomplexen met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit landschappelijk oogpunt waardevol. In de dalvormige laagten tussen de essen zijn drie oost-west

georiënteerde gegraven waterlopen gelegen. Dit zijn zogenaamde watergangen. De weteringen hebben een weinig natuurlijk karakter.

Kenmerken kampenlandschap

Robuuste landschappelijke elementen in het kampenlandschap zijn:

- Heggen en hagen
- Knotbomen
- Houtwallen en houtsingels

Op de erven staan fruitbomen, solitaire bomen en boomgroepen, alsmede erfbosjes. Een goede uitwerking van de landschapskenmerken draagt sterk bij aan de optimale relatie tussen erf en landschap. Het gaat om de volgende thema's:

- Beplantingsvormen die het erf markeren: bosjes, boomweide, solitaire bomen, singel, haag, siertuin, weide;
- Sortiment behorend bij het landschapstype (bodem gebonden);
- Landschappelijke beplantingen op het erf, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt;
- Ecologische aspecten: rekening houden met de fasering van uitvoering, toepassen van inheemse beplantingen en het aansluiten bij ecologische structuren.

Toets aan initiatief

Het plangebied betreft een karakteristiek erf. De uitgangspunten van het plan gaan uit van behoud van de historische waarden en kenmerken van de gebouwen met het behoud en het versterken van het Sallandse voor- en achtererf. De openheid en transparantie naar het omringende landschap blijft behouden met dit erfinrichttingsplan. De landschappelijke inpassing wordt nog meer versterkt door de aanplant van enkele inheemse bomen.

Het erfinrichtingsplan is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.3.3 Kadernota Duurzaam Raalte 2050

De gemeente Raalte heeft de Kadernota Duurzaam Raalte 2050 vastgesteld. Daarin wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheidsaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in onderliggend plan wordt hier, ondanks de beperkte omvang van het plan, rekening mee gehouden.

Toets aan initiatief

Onderliggend plan voorziet in een ruimtelijke/landschappelijke inpassing die is afgestemd op de omgeving. Door gebruik te maken van veel (streekeigen) beplanting, biedt het plangebied veel mogelijkheden om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren. Op basis van voorgaande geeft het plan invulling aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.4 Conclusie

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in het buitengebied van belang. Aan het splitsen van een woning in het buitengebied zijn (beleidsmatige) voorwaarden van toepassing die voornamelijk voorzien in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.

5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

1) hoge archeologische verwachting;
2) middelhoge archeologische verwachting;
3) lage archeologische verwachting.

Daarnaast kent de gemeente Raalte 12 terreinen van hoge tot zeer hoge waarde, die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het beleid is gericht op behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is, dan geldt altijd een onderzoeksplicht en overleg met de regionaal archeoloog.

Analyse

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan een dubbelbestemming “Archeologie 2’.Uit de archeologische verwachtingenkaart, zie figuur 12, blijkt dat voor deze locatie een middelhoge verwachting is.

Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm.

Omdat er alleen een woningsplitsing, binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, wordt de bodem niet verder geroerd en is er dus geen onderzoek nodig. Eventuele archeologische waarden worden niet bedreigd door onderliggend initiatief.

Figuur 12 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte

5.2.2 Monumentenzorg

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan. De karakteristieke waarden van het erf worden wel als cultuurhistorisch waardevol gezien dit blijft ook behouden met dit plan.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 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- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden

te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 22 juni 2021 en als bijlage 4 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied is op 22 juni 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:
Het erf is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Ten noorden en oosten liggen onderdelen van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De kortste afstand tot het NNN bedraagt 230 meter. In de directe omgeving liggen geen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (IJsseluiterwaarden) bevindt zich op ruim vier kilometer afstand van het erf. Op grond van de afstanden tot beschermde gebieden en de geringe schaal van de ingreep en het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden op voorhand uit te sluiten. Ook leidt de verandering van gebruik niet tot een verhoging van de stikstofdepositie.

Figuur 13 Natuurnetwerk Nederland (bron:geodataoverijssel.nl)

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:
Vogels en hun broedsels zijn strikt beschermd in de Wnb. Er zijn geen broedvogels zonder vaste nestplaatsen aangetroffen op locaties waar ingrepen gepland zijn maar nesten zijn in de toekomst niet uit te sluiten. Daarom is het aan te raden om de sloop van het bakhuis buiten de broedtijd uit te voeren dat wil zeggen buiten de periode van 1 maart – 1 september.

Er zijn nestjes van de boerenzwaluw gevonden hiervoor geldt de volgende aanbeveling: Boerenzwaluw is strikt beschermd in de Wnb en de nestplaatsen zijn in Overijssel jaarrond

beschermd. Het plan kan daarom alleen zonder ontheffing van de Wnb plaatsvinden wanneer de deel geschikt en toegankelijk blijft als nestplaats voor boerenzwaluw en wanneer tijdens de uitvoering geen broedsels worden verstoord. Omdat het gebruik en de toegankelijkheid niet veranderen als gevolg van de verbouwing blijft de deel geschikt als broedplaats. Om te voorkomen dat er verstoring van nesten optreedt dient de uitvoering buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen van boerenzwaluw beslaat de periode 1 april – 15 oktober. Omdat er binnen de invloedssfeer van de verbouwing vaste nestplaatsen van vogels voorkomen dient te worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. De beschermende maatregelen die uit de gedragscode volgen dienen te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol dat als leidraad voor bij de uitvoering.

Conclusie
Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel is het belangrijk dat de uitvoering buiten het broedseizoen gebeurt.

5.4 Bodem

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

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaalt dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Analyse
Hunneman Milieu-Advies heeft op 14 juli 2021 verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5) hieruit zijn de volgende conclusies gekomen:

Zintuiglijk zijn in de bovengrond sporen puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen wijzigingsplan. Wij adviseren om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden gekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de woningbouwsplitsing. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (woning met tuin).

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Analyse

Onderliggend initiatief creëert geen geluidsbron waardoor andere geluidsgevoelige objecten hinder ondervinden. De betreffende woning heeft een bedrijfsbestemming, hiermee is het geen geluidsgevoelig object en is het plan uitvoerbaar wat betreft het geluid.

5.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analyse
Het gebied valt onder het waterschap Drents Overijsselse delta. Er is op 6 augustus 2021 een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 6). Binnen het wijzigingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 vierkante meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor en binnen het plangebied is geen sprake van (grond) wateroverlast. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Hiermee is er geen waterschapsbelang.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

5.7 bedrijven en milieuzonering

Beleidskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake

is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). 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.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '*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.'*

Analyse
Het initiatief betreft een splitsing van een bestaande bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is geen milieugevoelig object in het kader van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Door onderliggend initiatief wordt er ook geen milieubelastende functie toegestaan. De Handreiking Bedrijven en milieuzonering is dus niet van toepassing op dit plan. Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader
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);

<u>Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen</u>

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

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

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

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

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. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Een woningsplitsing valt binnen de regeling NIBM. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Een goed woon- en leefklimaat blijft gehandhaafd.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een 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).

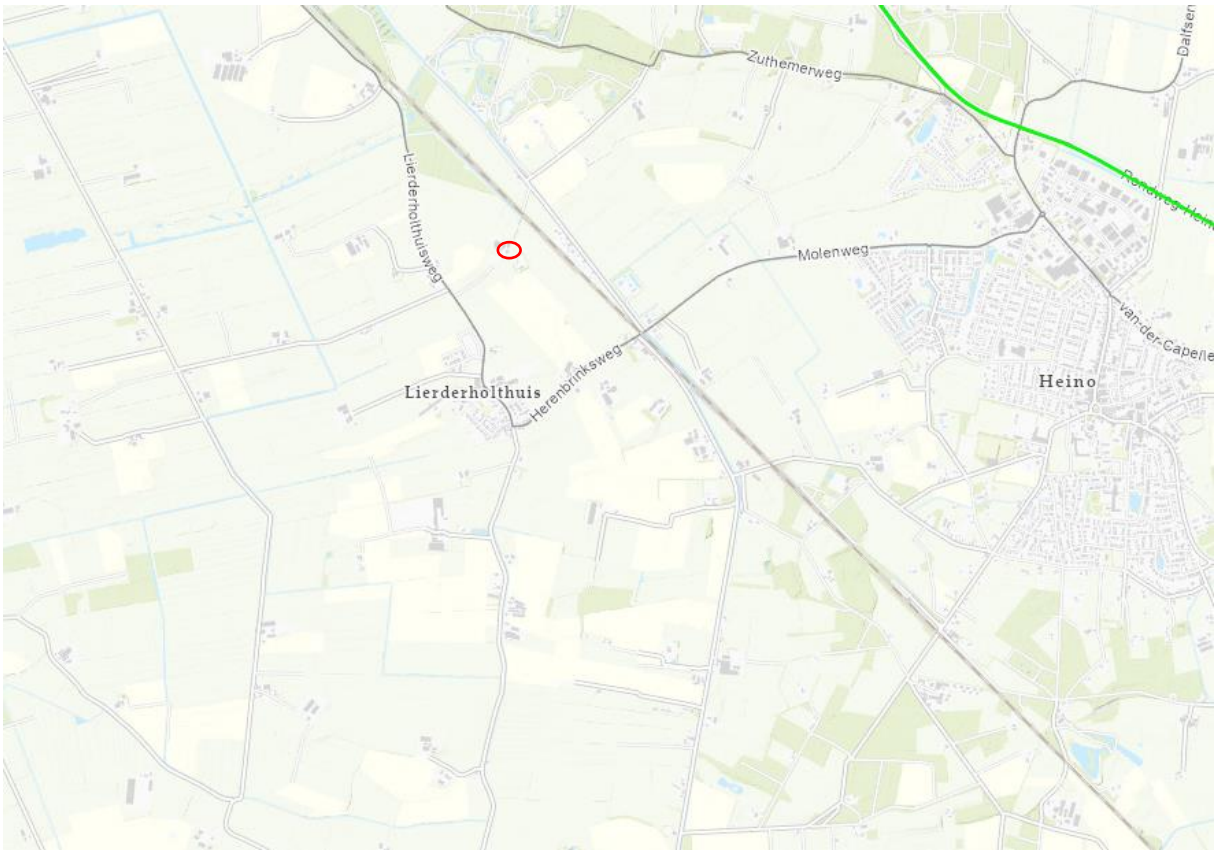
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: ‘Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico’s. De overheid garandeert een zogenaamd ‘basisbeschermingsniveau’ voor externe veiligheid.’

Analyse

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd, zie figuur 14. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die het plan onuitvoerbaar maken.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.



Figuur 14 externe veiligheidskaart (bron:risicokaart.nl)

5.9 Verkeer & parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren.

Analyse

Bereikbaarheid

Het plangebied is gelegen aan een doodlopende eigen weg, deze wordt ontsloten aan de Lierderholthuisweg. Via de Lierderholthuisweg is het ongeveer 200 meter naar Lierderholthuis en Laag Zuthem ligt op 2 kilometer afstand.

Parkeergelegenheid

In het parapluplan parkeren van de gemeente Raalte wordt voor per vrijstaande (koop)woning in het buitengebied uitgegaan van 2,4 autoparkeerplek. Op het erf van het plangebied worden is voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van auto's en andere motorvoertuigen.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5.10 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 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 het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Analyse

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.11 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een woningsplitsing. Het plan is uitvoerbaar.

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 uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk andere woningen en agrarische bedrijven. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief, hieruit zijn geen bezwaren gekomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Raalte heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaarheid is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.

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 gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Er is een watertoets gedaan, hieruit blijkt dat er geen belang voor het waterschap is.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Raalte. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

8.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

8.2.1 Inleidende regels

<u>Hoofdstuk 1</u> bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Wijze van meten: Hierin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels gemeten wordt.

8.2.2 Bestemmingsregels

<u>Hoofdstuk 2</u> bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:
- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels

- afwijken van bouw en gebruiksregels

8.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduiding regels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

8.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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.

Bijlagen

Bijlage 1 – Bouwtechnisch rapport

Bijlage 2 – Landschapsplan

Bijlage 3 – Toelichting landschapsplan

Bijlage 4 – Quickscan Flora & Fauna

Bijlage 5 – Bodemonderzoek

Bijlage 6 – Watertoets