



# Bestemmingsplan

Buitengebied Raalte, partiële  
herziening nr. 3, omgeving  
Holterweg 57 / Holteveensweg  
ong.

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20120010



## Bestemmingsplan

### “Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.”

Plannaam: Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20120010-0002  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>8</b>
2.1	GEMEENTE RAALTE .....	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED.....	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>10</b>
3.1	INLEIDING .....	10
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>26</b>
5.1	GELUID.....	26
5.2	BODEMKWALITEIT .....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	28
5.5	MILIEUZONERING .....	30
5.6	GEUR.....	32
5.7	FLORA & FAUNA .....	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	34
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	35
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>37</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF .....	38
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>39</b>
7.1	INLEIDING .....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	40
7.4	HANDHAVING .....	42
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>44</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>45</b>
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>46</b>
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	47
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET .....	48
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	49
BIJLAGE 4	ZIENSWIJZENNOTA .....	50

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het verleden is aan de Holterweg 57 in Nieuw Heeten een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Enkele jaren terug zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Doordat de gebouwen hun functie hebben verloren, is sindsdien niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de gebouwen verpauperen.

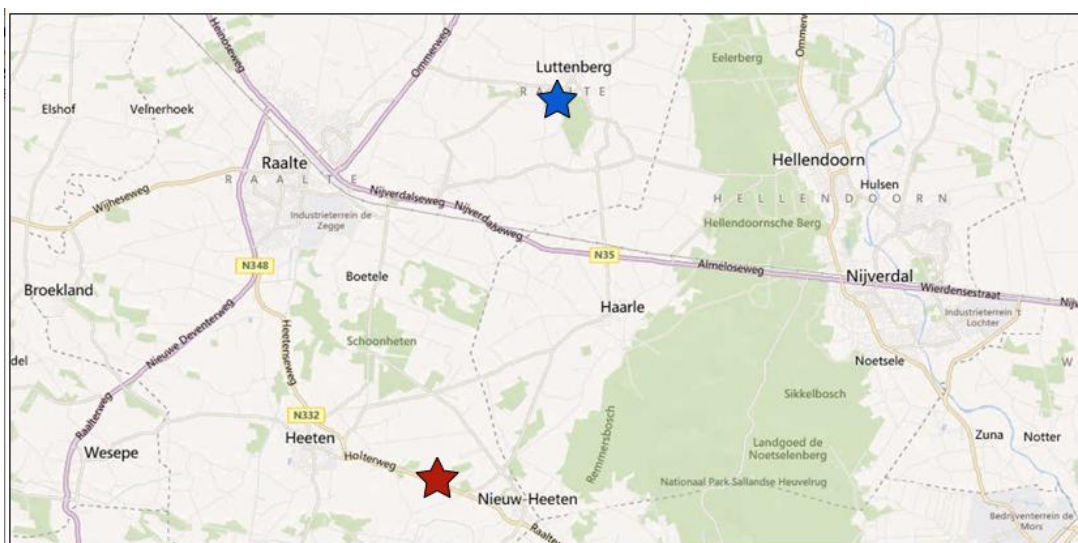
Initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling en 857 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende agrarische gebouwen te slopen. Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende schuren mag er een compensatiewoning worden teruggebouwd. Gekozen is om de compensatiewoning niet op de slooplocatie te realiseren, dit vanwege de milieubeperkingen (wegverkeerslawaai en geurhinder) als gevolg van de directe ligging aan de Holterweg enerzijds en de aanwezigheid van het naastgelegen agrarisch bedrijf (Holterweg 59) anderzijds. De beoogde locatie voor de compensatiewoning betreft een onbebouwde kavel aan de Holteveensweg. Het betreft een locatie aan de dorpsrand van Luttenberg, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Het voormalig agrarisch erf heeft na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestemming 'Wonen' gekregen met een functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Op basis van de functiaanduiding zijn er mogelijkheden met betrekking tot nevenactiviteiten en vervolgfuncties. Gezien het feit dat de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, wordt gesloopt in het kader van Rood voor Rood dient de functiaanduiding op het perceel te worden verwijderd.

Voor de realisatie van het voornemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties; de slooplocatie en de compensatiekavel. De slooplocatie is gelegen aan de Holterweg 57 in Nieuw Heeten en ligt ten zuidoosten van de kern Raalte. De compensatiekavel is beoogd op een perceel, kadastraal bekend gemeente Raalte sectie R nummer 521, aan de Holteveensweg te Luttenberg. De compensatiekavel ligt ten noordoosten van de kern Raalte en ligt aan de dorpsrand van Luttenberg. In figuur 1.1 zijn de locaties weergegeven, met blauw de compensatiekavel en met rood de slooplocatie.



Figuur 1.1 Ligging van de locaties in het buitengebied van de gemeente Raalte (Bron: Bing Maps)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 3, omgeving Holterweg 57/Holteveensweg ong.” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20120010-0002) en een renvooi;
- regels.

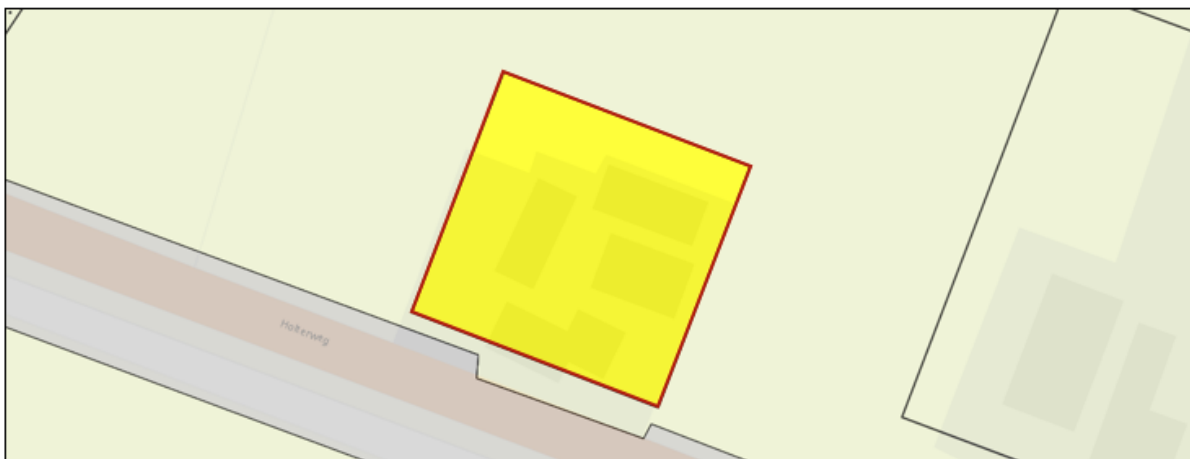
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

### 1.4 Huidige planologische regiem

#### 1.4.1 Slooplocatie

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2012 door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” (Bron: Gemeente Raalte)

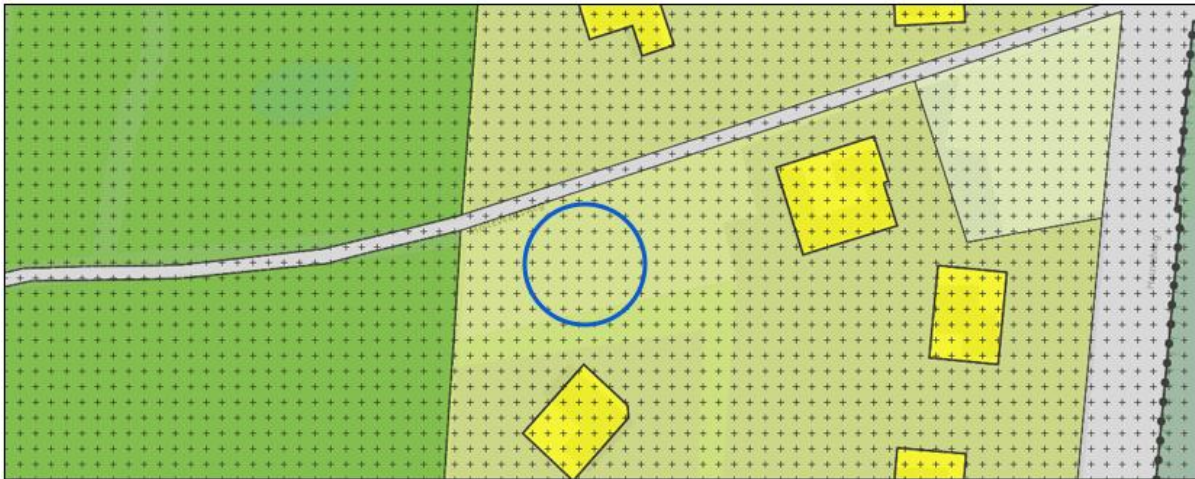
Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” de bestemming ‘Wonen’ met een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing”. Op basis van de functieaanduiding zijn er mogelijkheden met betrekking tot nevenactiviteiten en vervolgfuncties. Gezien het feit dat de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, wordt gesloopt in het kader van Rood voor Rood dient de functieaanduiding op het perceel te worden verwijderd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

#### 1.4.2 Compensatiekavel

De compensatiekavel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Luttenberg”. Dit bestemmingsplan is op 9 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 23 december 2011 onherroepelijk geworden.

In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.





Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan "Luttenberg" (Bron: Gemeente Raalte)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Tuin' en een dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting hoog'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend tuinen met daarbij behorende verhardingen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het realiseren van een compensatiewoning ter plaatse in het kader van Rood voor Rood is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hierna volgt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het project.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevings thema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Gemeente Raalte

Raalte is een overwegend landelijke gemeente en bestaat uit negen kernen op een totale oppervlakte van ruim 172 vierkante kilometer. Van de ruim 37.000 inwoners wonen er bijna 19.000 in de kern Raalte dat daarmee verreweg de grootste kern is. In Heino, Heeten en Luttenberg tezamen wonen nog eens 16.500 mensen. De overige vijf kernen hebben (ruim) minder dan 1.500 inwoners.

Het buitengebied van de gemeente Raalte is overwegend agrarisch van karakter. De dorpen van verschillende omvang, de landgoederen en de boerderijen liggen verspreid over het afwisselende landschap. Ze worden onderling verbonden door een netwerk van wegen, straten en lanen. Omgeven door hoog opgaande beplanting leveren ze een bijzondere lanenstructuur op, die vanwege zijn fijnmazigheid het landschap een halfopen karakter bezorgt.

### 2.2 Huidige situatie in het plangebied

#### 2.2.1 Slooplocatie

Het bestaande erf is gelegen aan de Holterweg en is destijds functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het ligt in een omgeving waar geen sprake is van een hoofdfunctie, maar sprake is van een gemengd gebied met zowel agrarische bedrijvigheid als burgererven. In figuur 2.1 wordt het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.1 Slooplocatie in directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Op de luchtfoto, opgenomen in figuur 2.1 is duidelijk zichtbaar dat het plangebied aan de west-, noord- en oostzijde wordt begrensd door agrarisch gebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de N332 (Holterweg). Aan de oostzijde, aan de Holterweg 59, wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd.

Op het perceel staan momenteel zes gebouwen ten behoeve van de voormalige veehouderij. Dit betreffen ondermeer de voormalige bedrijfswoning, vier bedrijfsgebouwen ten behoeve van stallen van rund- en



jongvee en een werktuigenberging. Daarnaast zijn er nog drie ondergrondse mestputten aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 152 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Compensatiekavel

De compensatiekavel is gesitueerd aan de Holteveensweg aan de dorpsrand van Luttenberg. Het betreft grotendeels een onbebouwde locatie dat momenteel in gebruik is als kwekerij. Uitsluitend is er in de bestaande situatie een tuinhuisje aanwezig. Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving, waar de functie 'wonen' de hoofdfunctie betreft. In figuur 2.2 wordt de locatie van de compensatiewoning in de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.2 Locatie compensatiekavel in directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

Op het perceel aan de Holterweg 57 staat een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing die wordt gesloopt in het kader van de regeling Rood voor Rood.

Het plan vloeit voort uit de Rood voor Rood-regeling. De gemeenteraad van Raalte heeft op 18 oktober 2012 de gewijzigde beleidsnota "Rood voor Rood" vastgesteld. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het verzoek past binnen de beleidsregels van Rood voor Rood, zoals zal blijken uit paragraaf 4.3 waarin de gemeentelijke beleidskaders wordt behandeld.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft op 4 juni 2012 besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek.

### 3.2 Gewenste ontwikkeling

#### 3.2.1 Slooplocatie

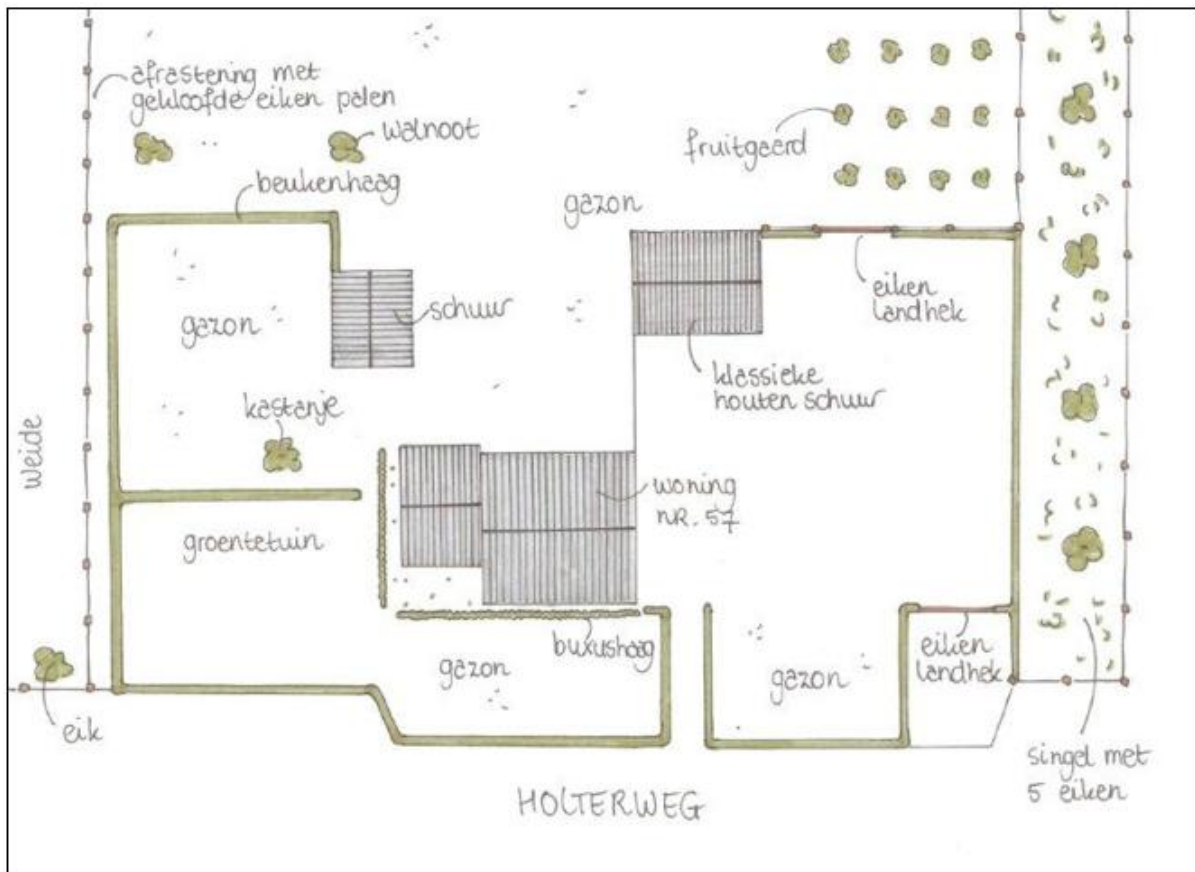
Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet een aanzienlijke oppervlakte (minimaal 850 m<sup>2</sup>) aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De voormalige bedrijfswoning (A) aan de Holterweg 57 blijft behouden.



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing op het perceel aan de Holterweg

Er worden vijf landschapsontsierende agrarische gebouwen en drie ondergrondse mestkelders gesloopt. In totaal mag een oppervlakte van 857 m<sup>2</sup> worden gerekend als te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende agrarische gebouwen in het kader van de Rood voor Rood-regeling. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende schuren mag er een burgerwoning worden teruggebouwd.

Naast het slopen van bebouwing dient een slooplocatie tevens landschappelijk te worden ingepast. Hiertoe wordt onder meer een singel (met vijf eiken), een fruitgaard en solitaire bomen aangeplant. In figuur 3.2 is een inrichtingsschets opgenomen met daarin de voorgenomen landschappelijke inpassingen.



Figuur 3.2 Landschappelijke inpassingen op het perceel aan de Holterweg (Bron: mevr. W. Slag)

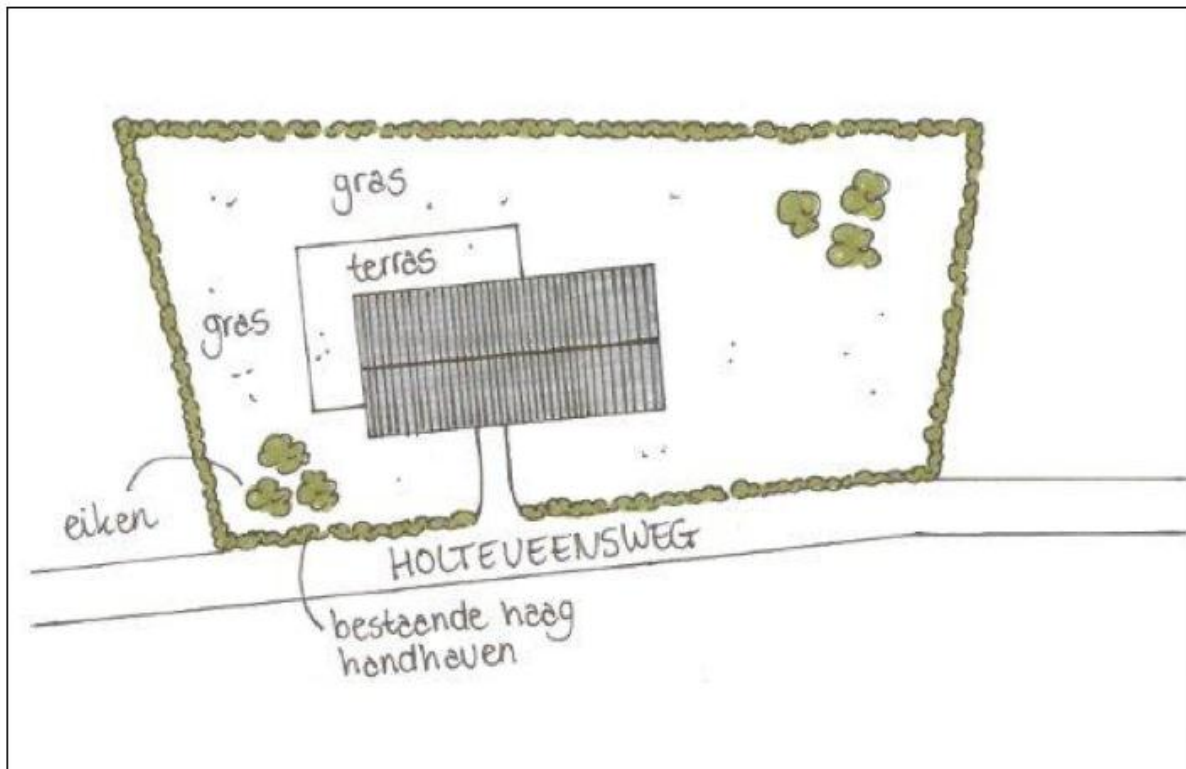
### 3.2.2 Compensatiekavel

Zoals eerder aangegeven is er niet gekozen om de compensatiewoning op de slooplocatie te realiseren. Dit vanwege de milieubeperkingen (wegverkeerslawaai en geurhinder) als gevolg van de directe ligging aan de Holterweg enerzijds en de aanwezigheid van het naastgelegen agrarisch bedrijf (Holterweg 59) anderzijds. De beoogde locatie voor de compensatiewoning betreft een onbebouwde kavel aan de Holteveensweg. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie R en nummer 521.

Van belang bij de ontwikkeling is dat de nieuwe bebouwing passend is in de omgeving. In deze fase is nog geen definitief bouwplan opgesteld. Voor wat betreft de bouwregels is aansluiting gezocht met omliggende bebouwing. Dit houdt ondermeer in dat de goot- en bouwhoogte van de woning niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 en 7,5 meter. Hiermee wordt beoogd dat de toekomstige bebouwing qua massa, schaal en verschijningsvorm past bij de bebouwing in de directe omgeving.

De situering van de woning wordt middels het, op de verbeelding weergegeven, bouwvlak vastgelegd. Het bouwvlak is 20 meter breed en 9 meter diep.

In figuur 3.3 is een uitsnede van de gewenste inrichting van het perceel opgenomen. Overigens wordt opgemerkt dat het tuinhuisje behouden blijft.



Figuur 3.3 Gewenste inrichting van het perceel aan de Holteveensweg (Bron: mevr. W. Slag)

### 3.3 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt er een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op grond van de 'Parkeerkcijfers - Basis voor parkeernormering' van het CROW wordt bekeken hoeveel parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden.

De woning wordt gelijkgesteld met 'woning duur' in een weinig stedelijk gebied: 'rest bebouwde kom'. Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel wordt gesteld dat kan worden voldaan aan minimaal twee parkeerplaatsen. Voor de nieuwe woning wordt er een nieuwe verkeersoverzichtelijke inrit op de Holteveensweg aangelegd. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Holteveensweg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

Wat betreft verkeer en parkeren met betrekking tot het voormalig agrarisch erf aan de Holterweg 57 wordt opgemerkt dat de situatie ongewijzigd blijft ten opzichte van de huidige situatie.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

Gezien het feit dat op de slooplocatie, met uitzondering van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, geen fysieke ingrepen worden verricht, wordt uitsluitend ingegaan op de compensatiekavel. Wanneer het relevant wordt geacht dan wordt de slooplocatie expliciet genoemd. In dit hoofdstuk betreft het plangebied de locatie voor de compensatiekavel.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.



## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m<sup>2</sup> kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor Rood-regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

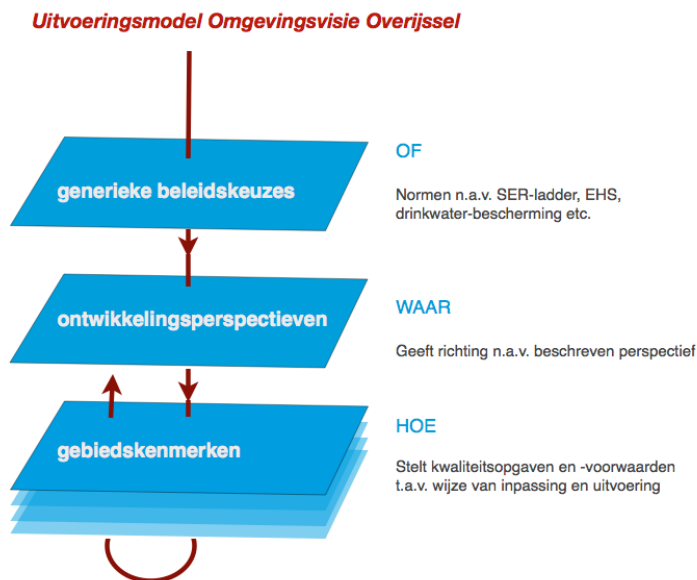
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met 857 m<sup>2</sup> af.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing en het inpassen van de woning in de omgeving.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

#### 4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

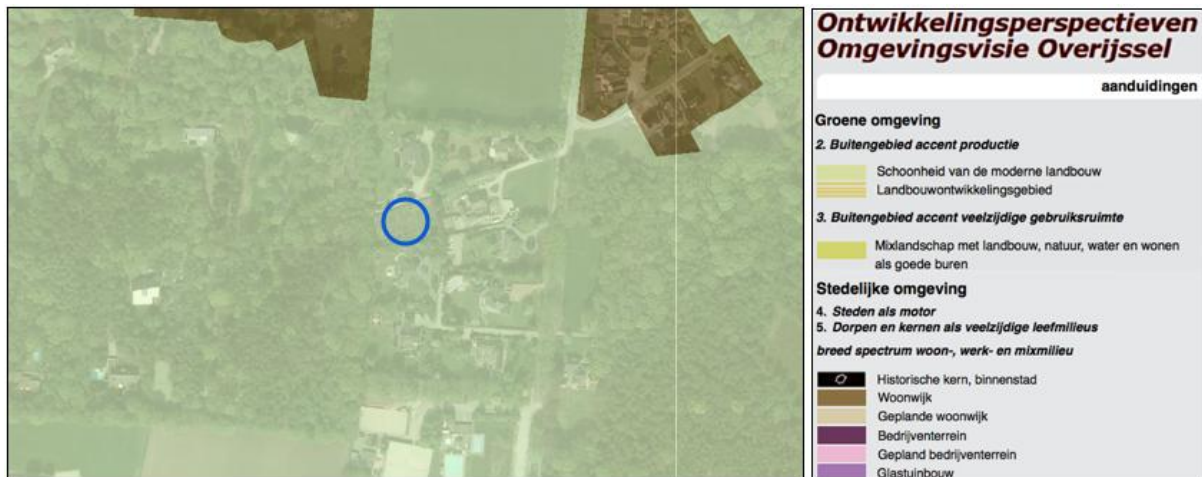
##### Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

##### Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie" met de aanduiding "Schoonheid van de moderne landbouw".

In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

##### *“Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw”*

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

##### *Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving geldt het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw”. Gebleken is dat dit ontwikkelingsperspectief niet past bij het plangebied en de directe omgeving. Dit vanwege het karakter van het gebied, met een menging van meerdere (stedelijke) functies waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, alsmede de huidige (landschappelijke) inrichting van het gebied. Voor dit gebied past, gezien de bebouwingsdichtheid ter plaatse, beter bij het ontwikkelingsperspectief “Stedelijke omgeving”. In voorliggend geval wordt met de ontwikkeling een nieuwe woonfunctie gerealiseerd die aansluit bij de functionele structuur van de omgeving (bosrijk gebied met woningen). Het groene karakter van het gebied wordt door de ontwikkeling niet aangetast. De nieuwe woning brengt geen beperking met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

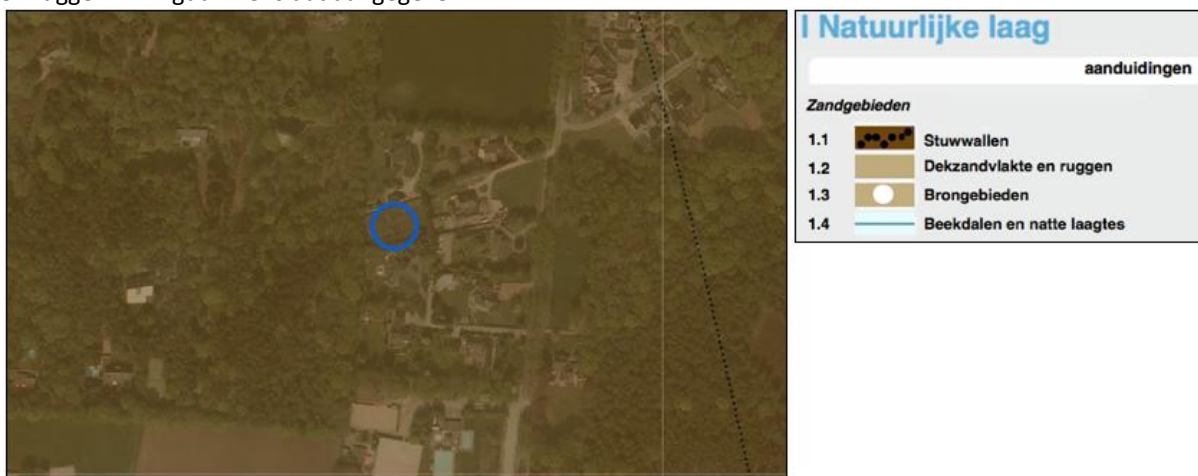
## Gebiedskenmerken

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.

### 1. De “Natuurlijke laag”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen en ruggen". In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: gebiedstype “Stuwwallen en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

### “Stuwwallen en ruggen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

### Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

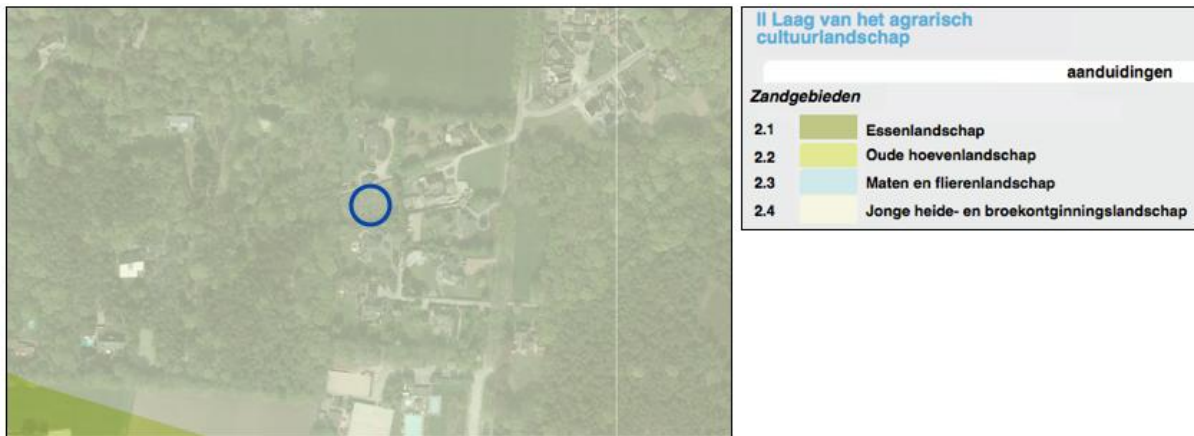
De natuurlijke laag verzet zich niet tegen een dergelijke ontwikkeling, mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van de kenmerkende eigenschappen van het landschap. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen sprake is van een onevenredige aantasting van de kenmerkende eigenschappen.

### 2. De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid,

contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: “jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

#### Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het plangebied is in het verleden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Na het agrarisch gebruik is het plangebied en de directe omgeving (ten noorden en zuiden) ingericht tot een exclusieve woonbuurt met een groene uitstraling. De oorspronkelijke gebiedskenmerken behorend bij het jonge heide- en broekontginningslandschap zijn in het plangebied niet meer waarneembaar. Door het landschappelijk inpassen van beide locaties vindt er een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving plaats die aansluit bij de kenmerken van het huidige landschap.

#### 3. De “Stedelijke laag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

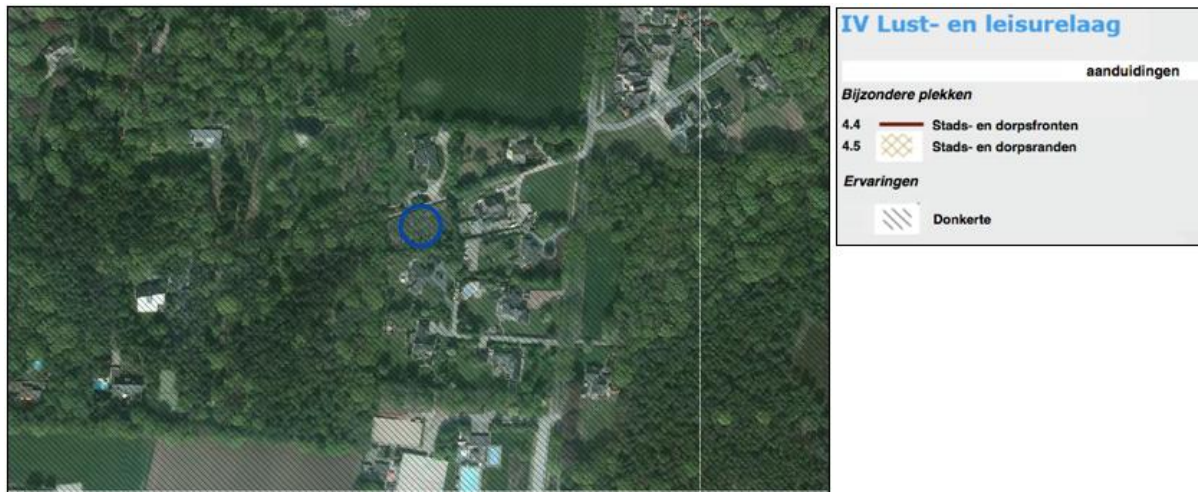
#### 4. De “Lust- en leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook



vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'lust- en leisurelaag' de aanduiding 'donkerte' In figuur 4.5. is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De 'Lust- en leisurelaag': "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Donkerte"

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

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

#### Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

Op basis van de Atlas van Overijssel is het plangebied tevens in een gebied aangemerkt met 'Donkerte'. Het plangebied is gelegen tussen bestaande bebouwing waar reeds gebruik wordt gemaakt van kunstlicht. De ontwikkeling schaadt in voorliggend geval dan ook niet het kwaliteit van donkerte. Overigens wordt opgemerkt dat de ontwikkeling, vanwege de afname van bebouwing in het buitengebied, in algemeenheid zorgt voor een afname van gebruik van kunstlicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect donkerte geen belemmering vormt voor het voornemen. Derhalve wordt opgemerkt dat overbodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk wordt vermeden.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.1.2 Visie 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied'. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.

De raad van de gemeente Raalte heeft op 27 september 2012 de structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe ideeën gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Toekomstvisie Raalte 2020 is een belangrijke basis. De Structuurvisie Raalte geeft een ruimtelijke vertaling voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. De Hoofdlijnennotitie geeft een analyse van de ruimtelijke situatie in de gemeente en brengt de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen en kwesties in beeld. Deze thema's worden in de structuurvisie verder uitgewerkt.

In de Toekomstvisie Samen Vooruit Raalte 2020 zet de gemeente in op een bruisende en vitale lokale economie. De agrarische sector zal in 2020 sterk veranderd zijn, maar zal nog steeds van vitaal belang zijn voor Raalte. De hoofdlijnennotitie Structuurvisie Raalte bouwt hier op voort. Voor het buitengebied zal die ambitie onder andere gerealiseerd door schaalvergroting in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap) en door te zorgen voor variatie in het landschap als stimulans voor nieuwe economische activiteit op het platteland. Ruimte voor ontwikkeling van en sterke landbouw dient daarbij telkens in de pas te lopen met de kwaliteit van het landschap dat eveneens als een van de kernkwaliteiten van Raalte wordt gezien.

Deze ambities zijn uitgewerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied, dat eveneens voortbouwt op het Omgevingsvisie Overijssel, het Reconstructieplan, het Ontwikkelingsplan LOG's en het Landschapsontwikkelingsplan. Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft daarnaast naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Hoofdlijnennotitie Structuurvisie Raalte'

Onderhavig initiatief voorziet in de toepassing van de regeling Rood voor Rood, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

### 4.3.2 Beleidskader Rood voor Rood

#### 4.3.2.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten

hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood voor Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

In het najaar van 2006 heeft de provincie een evaluatie uitgevoerd, mede op basis van ervaring van de gemeenten in Overijssel. Begin 2007 heeft gemeente Raalte tevens een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld.

De gewijzigde beleidsnota Rood voor Rood, vastgesteld d.d. 18 oktober 2012 is het nieuwe beleidskader voor gemeente Raalte.

#### *4.3.2.2 Beleidsregels Rood voor Rood*

Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling dient te worden voldaan aan de diverse aspecten zoals aan de bepalingen omtrent de relatie sloop en bouwkwavel, situering compensatiekavel, tegenprestatie / compensatie en andere procedurele en financiële aspecten.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op de relatie sloop / bouwkwavel en de situering van de compensatiekavel.

##### *Relatie sloop en bouwkwavel*

- Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing of 4500 m<sup>2</sup> aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1000 m<sup>2</sup> worden ontwikkeld. Hierop mag een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> gebouwd worden met maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechttevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.

##### *Situering compensatiekavel*

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan.
- Een compensatiekavel is alleen in de volgende gevallen elders toegestaan:
  - wanneer er op het perceel bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het realiseren van een compensatiekavel aangetast worden;
  - als de realisatie van een compensatiekavel in strijd is met de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied plus een zone daaromheen van 200 meter. Tenzij in dat gebied kan worden aangetoond dat aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan;
  - als de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en andere belangen wordt belemmerd. Opgemerkt wordt dat in dit verband ten aanzien van de beoordeling van stankhinder ruimere mogelijkheden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bestaan indien de woning op de voormalige agrarische bouwkwavel wordt gerealiseerd.
- In het geval van een compensatiekavel elders, dient de deelnemer zelf voor gronden op een juiste locatie te zorgen, bijvoorbeeld door eigen bezit, ruilen van gronden of door projectmatige aanpak samen met anderen. De gemeente speelt in die eigendomsverkrijging geen rol.
- Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

#### 4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan het 'beleidskader Rood voor Rood'*

Er wordt in totaal 857 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van deze oppervlakte mag er één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. Zoals reeds is aangegeven is het niet wenselijk om de woning op de slooplocatie terug te bouwen vanwege de milieubeperkingen als gevolg van de directe ligging aan de Holterweg en de aanwezigheid van het naastgelegen agrarisch bedrijf. De gemeente Raalte heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood en heeft ingestemd met de uitwerking van het plan. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische kaders voor het project.

### 4.3.3 **Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020**

#### 4.3.3.1 *Algemeen*

Doelstelling van deze strategische visie (vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2008) is richting geven, kaders stellen en keuzes maken voor het langetermijnbeleid van de gemeente Raalte. In deze visie is een aantal ambities en doelstellingen verwoord. Voor het buitengebied zijn de ambities 'Raalte werkt!', 'Raalte zorgt!' en 'Raalte biedt ruimte!' relevant.

#### 4.3.3.2 *Raalte werkt!*

De ambitie 'Raalte werkt!' is dat in 2020 de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie heeft. De agrarische sector zal in 2020 ingrijpend veranderd zijn, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. De ambitie wordt gerealiseerd door vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden te gebruiken voor (startende) ondernemingen, grootschaligheid in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap en zorgen voor variatie in het landschap) mogelijk te maken, economische activiteit stimuleren op het platteland.

#### 4.3.3.3 *Raalte zorgt!*

De ambitie 'Raalte zorgt!' houdt in dat in 2020 de gemeente Raalte zich op het gebied van zorg onderscheidt. Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door realisatie van zorgboerderijen. Deze ambitie is op onderhavig plan niet van toepassing.

#### 4.3.3.4 *Raalte biedt ruimte!*

De ambitie 'Raalte biedt ruimte!' wordt als volgt ingevuld: in 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied een van de kernkwaliteiten van Raalte. De agrarische sector die in 2020 gevarieerder is geworden, is partner in het natuur- en landschapsbeheer. Grootschalige bedrijven zijn landschappelijk ingepast in daartoe aangewezen gebieden. Nieuwe vormen van economische activiteit hebben hun plaats gevonden in het buitengebied. De gemeente wil de ambitie realiseren door onder andere: gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied, vormen van verbreding van activiteiten faciliteren, mits ze voldoen aan geformuleerde kwaliteitseisen, herbestemming van agrarische gebouwen toestaan, mits overbodige schuren worden opgeruimd en de recreatiefunctie van het landschap versterken, onder meer door het stimuleren van leisurfuncties.

#### 4.3.3.5 *Toetsing van het initiatief aan de 'Strategische visie gemeente Raalte'*

Met onderhavig initiatief wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en een compensatiekavel gerealiseerd alsmede dat de woning op een landschappelijk verantwoorde manier in de omgeving wordt ingepast, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

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

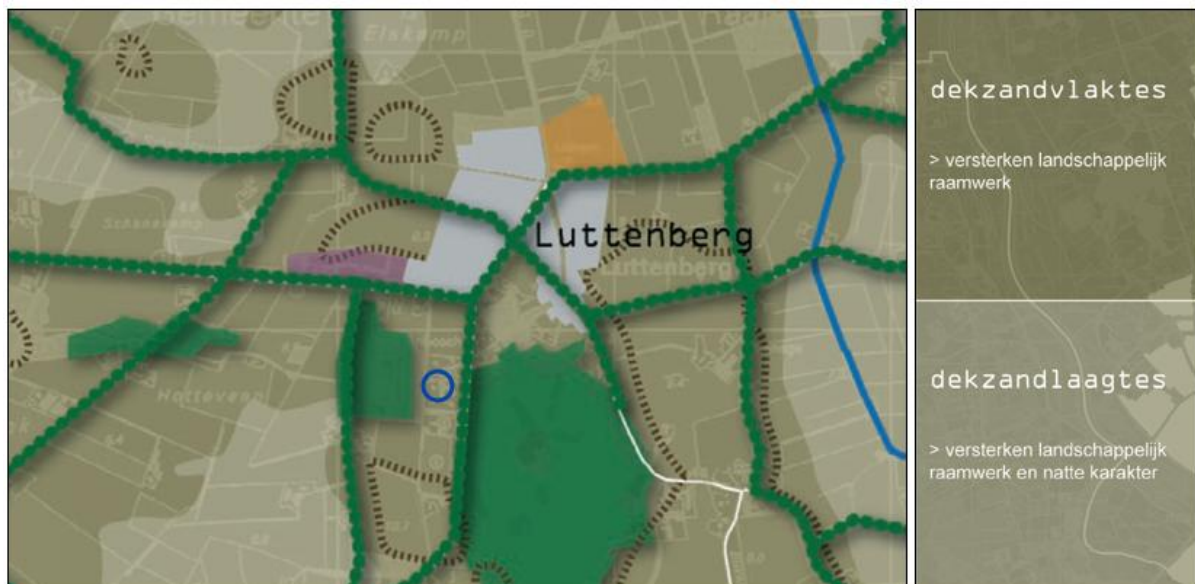
##### 4.3.4.1 Algemeen

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

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

##### 4.3.4.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het gebied "Dekzandvlaktes". Dit is weergegeven in figuur 4.7 .



Figuur 4.7 Uitsnede plankaart landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

##### "Dekzandvlaktes"

Bovenstaande gebiedstypering vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

##### 4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte'

De compensatiekavel wordt op een adequate wijze in het landschap gesitueerd, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken behorend bij de gebiedstypering. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.



#### 4.3.5 Welstandsnota

##### 4.3.5.1 Algemeen

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld het buitengebied, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving.

Naast de verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. Hiervoor zijn afzonderlijke criteria opgesteld in de thematische uitwerkingen zoals historische boerderijen, agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen en buitenplaatsen, kanaalzone etc.

De locatie is op basis van de Welstandsnota gelegen binnen gebieden die worden getypeerd als 'Woonwijken'.

##### 4.3.5.2 Deelgebied "Woonwijken"

Voor "Woonwijken" geldt een basis niveau van welstand. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit basis niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.

De criteria met betrekking tot gebieden ingedeeld in "Woonwijken" zijn hieronder opgenomen.

##### Situering

- De gebouwen dienen zich te oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte.
- Nieuwe invulling moet passen bij de aanwezige bebouwing in de gevelwand en de ruimtelijke samenhang in de wijk te ondersteunen.

##### Hoofdvorm

- Binnen een wijk hebben clusters, rijen- en gestapelde woningen een sterke onderlinge samenhang.
- De vrijstaande woningen hebben in het algemeen een individueel karakter en onderscheiden zich van de aanwezige bebouwing.
- Verschillende kapvormen zijn mogelijk. Zadeldaken en schilddaken zijn passend in het gebied.
- Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm.
- Nieuwe invulling moet aansluiten bij de schaal en massa van de aanwezige bebouwing in de gevelwand.
- Gebouwen met een maatschappelijke functie hebben een eigen karakter en onderscheiden zich van de in de wijk aanwezige bebouwing. De gebouwen moeten aanvaardbaar en inpasbaar zijn in relatie tot de omgeving.

##### Gevelaanzicht en detaillering

- De voorgevel is als één geheel ontworpen.
- Geen blinde gevels direct gelegen aan de openbare ruimte.
- Nieuwe invulling moet aansluiten bij de gevelopbouw en passen bij architectuur van de aanwezige bebouwing in de gevelwand.

##### Materiaal en kleurgebruik

- Het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.
- Het materiaal en kleurgebruik dient te passen bij de aanwezige bebouwing in de gevelwand.

##### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan bekend. Te zijner tijd zal de welstandscommissie beoordelen of de concrete bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

#### **4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijke kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaai.

#### 5.1.2 Beoordeling

Een compensatiewoning, die mag worden gebouwd door deelname aan de Rood voor Rood-regeling, moet in eerste instantie op de slooplocatie worden gerealiseerd. In voorliggend geval is het niet wenselijk gebleken om de compensatiewoning op de slooplocatie aan de Holterweg 57 te realiseren. Het betreft een provinciale weg met een redelijk hoge verkeerintensiteit. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai is het niet wenselijk om op korte afstand van deze weg een nieuw geluidsgevoelig object te realiseren. Onder meer vanwege het voorgenoemde is besloten om de compensatiewoning te realiseren op het perceel aan de Holteveensweg.

Het deel van de Holteveensweg waar de compensatie wordt gesitueerd mag uitsluitend worden gebruikt door bestemmingsverkeer. Hierdoor is er ter plaatse sprake van een zeer lage verkeerintensiteit. Daarnaast bevindt de beoogde locatie voor de compensatiewoning zich op een afstand van circa 125 meter tot aan het hart van de Heuvelweg. Gezien de beperkte verkeerintensiteit op deze weg, alsmede de grote onderlinge afstand kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

#### 5.1.3 Conclusie

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar

kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Kruse Milieu uit Geesteren heeft op de locatie van de compensatiewoning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

## 5.2.2 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en cadmium.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien enkele (zeer) lichte overschrijdingen van de streefwaarden in het grondwater.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

## 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

#### 5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

#### 5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

### 5.4 **Externe veiligheid**

#### 5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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





de afstand van de Bevi-inrichting tot aan de nieuwe woning circa 280 meter en ligt het buiten het invloedsgebied.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het plangebied:

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

#### 5.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustig woongebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustig woongebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

#### Ad 1

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

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen wordt niet aangemerkt als bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking.

#### Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving bevindt zich enkel een agrarisch bedrijf (Bloemenbosweg 5/5a) en een sportaccommodatie (tennis, voetbal en een zwembad).

Het agrarische bedrijf bevindt zich aan de Bloemenbosweg 5/5a en betreft een rundveebedrijf. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' valt het bedrijf onder de inrichting 'Fokken en houden van rundvee'. Voor een dergelijke bedrijfsactiviteit wordt uitgegaan van een milieucategorie 3.2 met als grootste richtafstand 100 meter voor het aspect geur. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de compensatiekavel minimaal 125 meter, hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstand.

Aan de Heuvelweg bevindt zich een sportaccommodatie waar meerdere sporten zijn ondergebracht. In onderstaande tabel zijn enkele voorkomende activiteiten opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden. Tevens is aangegeven onder welke categorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteit tot aan het plangebied is.

Functie	Categorie	Richtafstand rustig gebied	Afstand tot plangebied
Zwembad (niet overdekt)	Categorie 4.1	200 m (geluid)	> 165 m
Tennisbanen (met verlichting)	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 135 m
Veldsportcomplex (met verlichting)	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 200 m

Met uitzondering van het zwembad wordt aan alle richtafstanden voldaan. Indien niet wordt voldaan aan de richtafstanden is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan. Gelet op de grote onderlinge afstand en het feit dat het een kleinschalige zwembad betreft wordt derhalve gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn er woningen van derden op aanzienlijk kortere afstand gelegen, de ontwikkeling brengt daarom geen beperkingen met zich mee ten opzichte van de bedrijfsvoering van het zwembad.

### 5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

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

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In een straal van 500 meter rondom het plangebied bevindt zich uitsluitend het agrarische bedrijf aan de Bloemenbosweg 5/5a. Op de locatie wordt een melkrundveebedrijf geëxploiteerd. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn geen odour units voor melkkoeien en jongvee opgenomen. Hierdoor dient te worden getoetst aan de vaste afstandseis van 50 meter.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de locatie voor de compensatiewoning minimaal 125 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het bepaalde in de Wgv. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen beperking op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Dit vanwege het feit dat burgerwoningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

### 5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

## 5.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

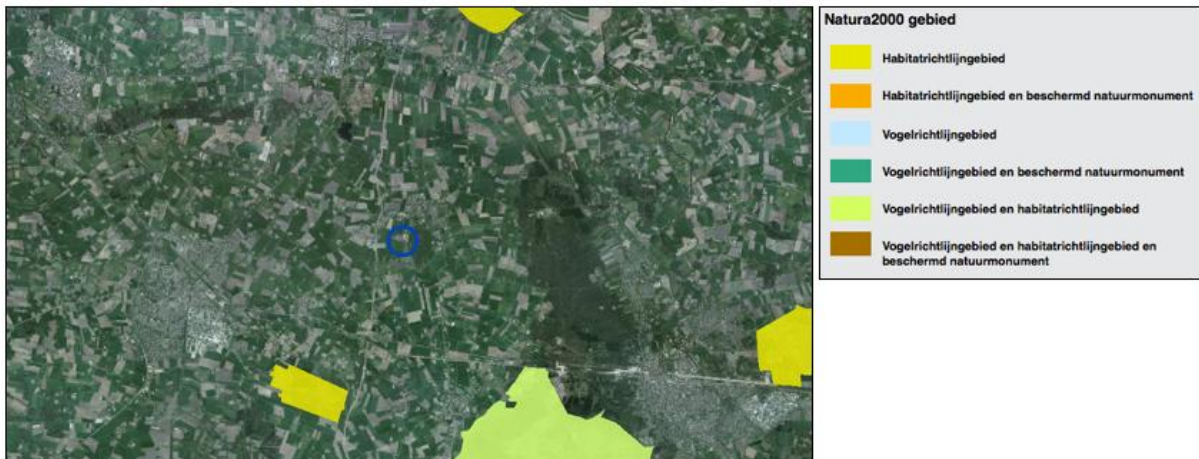
### 5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op een afstand van circa 4 kilometer de Natura-2000 gebieden “Boetelerveld” en “Sallandse heuvelrug”, in figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de grote onderlinge afstand, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 3 kilometer afstand. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden van de EHS te verwachten.

### 5.7.2 Soortenbescherming

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

Er zijn in het plangebied geen bezette vogelnesten aangetroffen. De inrichting en het gevoerde beheer in het plangebied maken deze nagenoeg ongeschikt als broedplaats voor vogels. Bezette vogelnesten zijn echter niet uitgesloten in het plangebied. Er zijn geen nesten, nestplaatsen of vogelsoorten in het plangebied aangetroffen die jaarrond beschermd zijn.

Recent heeft het tuinhuisje gefungeerd als verblijfplaats voor vleermuizen. Of er nog steeds een verblijfplaats aanwezig is in het tuinhuisje valt op basis van het uitgevoerde onderzoek niet met zekerheid te zeggen. Alleen specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in het tuinhuisje kan antwoord geven op deze vraag. Het tuinhuisje blijft behouden, de voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor een eventuele verblijfplaats van vleermuizen in het tuinhuisje. Op basis van de voorgenomen activiteit wordt aangenomen dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen aantoonbaar negatief effect heeft op het functionele leefgebied van vleermuizen.

Het plangebied wordt omgeven door bos en bebouwing. Er worden geen lijnvormige landschapselementen doorsneden of op een andere wijze negatief beïnvloed (bijv. door licht).

### 5.7.3 Conclusie

Gezien de mogelijkheid van bezette vogelnesten in het plangebied wordt aangeraden om het plangebied bouwrijp te maken in de periode oktober tot februari. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het tuinhuisje als 'niet bijzonder geschikt' wordt beoordeeld als verblijfsplaats voor vleermuizen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten van tabel 2 en 3 in het plangebied aangetroffen en ligt het plangebied buiten beschermde natuurgebieden.

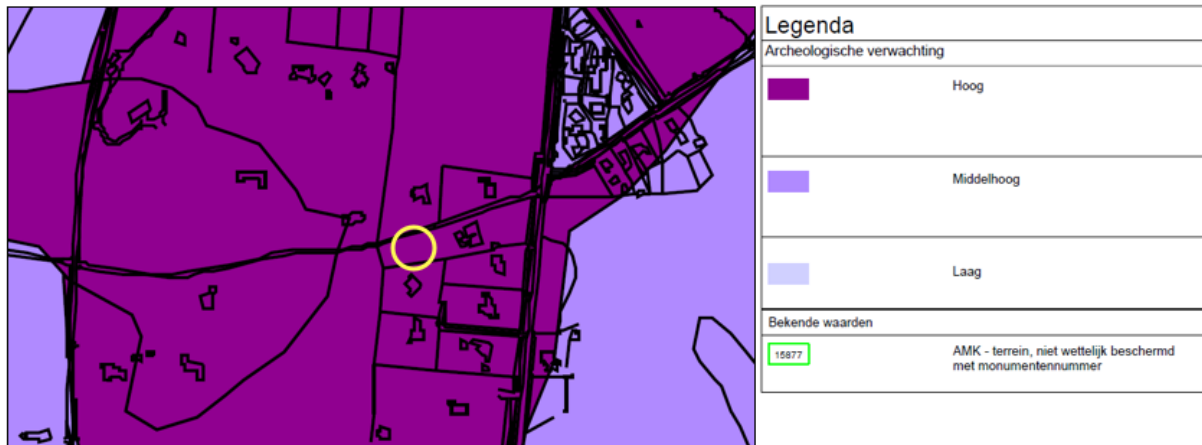
## 5.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is volgens onderstaande archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Raalte)

### 5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De locatie van de compensatiewoning is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat voor plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen een archeologische onderzoeksplicht geldt.

Aangezien er nog geen sprake is van een definitief bouwplan is de dubbelbestemming zoals deze is opgenomen in het geldende plan overgenomen. Dit houdt in dat wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de compensatiewoning wordt ingediend, afhankelijk van de omvang en diepte van de ontwikkeling, er een onderzoeksrapport moet worden voorgelegd.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van het bestemmingsplan geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.9 Vormvrije m.e.r-beoordeling

### 5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de



bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### 5.9.2 Onderzoek

De realisatie van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood betreft een activiteit die niet is aan te merken als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Met de realisatie van één compensatiewoning worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebied (Boetelerveld/Sallandse Heuvelrug) gelegen op minimaal 4 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 3 kilometer ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht mede door de invulling van het tussengelegen gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

## HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.3 Beleid waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

BJZ.nu heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 3. Het waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- *Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels*: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)  
In dit artikel worden bouwregels gesteld waaraan moet worden voldaan bij het bouwen van gebouwen, deze zijn van toepassing op alle bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Tuin (artikel 3)**

#### *Functie*

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn met name bedoeld voor het gebruik van de omliggende gronden rondom een hoofdgebouw. In deze bestemming zijn tevens verhardingen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarnaast mag ook ondergeschikt in- en uitritten, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het bergen van water worden gerealiseerd.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op de voor "Tuin" bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van aanbouwen aan de voorzijde van gebouwen en aansluitend aan woningen (zoals erkers etc.). Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen in de vorm van erf- of terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

### **Wonen - 1 (Artikel 4)**

#### *Functie*

Burgerwoningen zijn bestemd tot "Wonen - 1". Op deze gronden mag er naast het wonen ook kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden uitgevoerd. Als ondergeschikte activiteit mag er op perceel bed & breakfast plaatsvinden alsmede evenementen (2 keer per jaar) en enkele niet-agrarische nevenfuncties.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen woningen, bijgebouwen en overkappingen, lichtmasten, erf- of terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woningen moeten binnen het bestemmingsvlak gebouwd te worden, met een maximum van één per bouwvlak. De maximale goothoogte van een woning bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De minimale dakhelling dient 20° te bedragen en de dakhelling mag maximaal 55° bedragen.

Bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Per woning is er maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarvan 50 m<sup>2</sup> aangebouwd. Eén en ander is gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogten.

Tot slot is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Wat betreft erf- of terreinafscheidingen mag de maximale hoogte voor de voorgevel 1 meter bedragen en op overige plaatsen 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter.

### **Wonen - 2 (Artikel 5)**

#### *Functie*

De compensatiewoning is bestemd tot "Wonen -2", aangezien er aangesloten is op de plansystematiek van het bestemmingsplan "Luttenberg". Op deze gronden mag er naast het wonen ook kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden uitgevoerd.



### *Bebouwingsmogelijkheden*

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen in casu woonhuizen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden, met een maximum van één per bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd. De maximale goothoogte van een woning bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter. De minimale dakhelling dient 25° te bedragen en de dakhelling mag maximaal 50° bedragen.

Aan- en bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Per woning is er maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel. Daarnaast zijn er voor aan- en bijgebouwen en overkappingen maximale goot- en bouwhoogten opgenomen.

Tot slot is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Wat betreft erf- of terreinafscheidingen mag de maximale hoogte voor de voorgevel 1 meter bedragen en op overige plaatsen 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 2,7 meter.

### **Waarde – Archeologische verwachting hoog (Artikel 6)**

#### *Functie*

De voor 'Waarde – Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op de voor 'Waarde – Archeologische verwachting hoog' bestemde gronden mag in principe niet worden gebouwd. Er zijn drie uitzonderingen op de regel:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een vergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Raalte hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een Rood voor Rood overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). Geoordeeld wordt dat dit plan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd in het periodieke vooroverleg tussen de gemeente Raalte en provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 9.1.3 Waterschap Groot Salland

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Groot Salland. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

### 9.2 Inspraak

Gezien het ondergeschikte karakter van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is besloten om af te zien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 4 april 2013 tot en met woensdag 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt naar bijlage 4 van deze toelichting.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**



**Bijlage 2      Quickscan Flora- en Faunawet**

**Bijlage 3      Standaard waterparagraaf**

**Bijlage 4      Zienswijzennota**