COLOFON

TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RAALTE, PARTIELE HERZIENING NUMMER 41, PARK DEN ALERDINCK

Opdrachtgever	Biedt Ruimte
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	03 september 2024
Versie	Bestemmingsplan
Imro:	NL.IMRO.0177.BP20200008-VG01

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL001665107B28
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Bij dit plan behorende stukken 4

1.3 Leeswijzer 4

2. Huidige situatie plangebied 5

2.1 Ligging 5

2.2 Beknopte geschiedenis 6

2.3 Geldende planologische situatie 7

3. Beschrijving van het initiatief 9

3.1 Achtergrond 9

3.2 Het plan 9

3.3 Conclusie 11

4. Beleidskader 13

4.1 Algemeen 13

4.2 Rijksbeleid 13

4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 13

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) 14

4.2.3 Conclusie Rijksbeleid 15

4.3 Provinciaal beleid 15

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 15

4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 15

4.3.3 Omgevingsverordening 21

4.4 Gemeentelijk beleid 22

4.4.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2024 22

4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan 22

4.4.3 Beleidsplan recreatie en toerisme 2017 23

4.6 Conclusie 25

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten . 26

5.1 Algemeen 26

5.2 Archeologie en cultuurhistorie 26

5.2.1 Archeologie 26

5.2.2 Cultuurhistorie en monumenten 26

5.3 Flora en fauna 27

5.4 Bodem 28
5.5 Geluid 28
5.6 Water 28
5.7 Bedrijven en milieuzonering 29
5.8 Externe veiligheid 29
5.9 Luchtkwaliteit 30
5.10 Verkeer en parkeren 30
5.11 Mer-beoordeling 32
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid34
6.1 Algemeen 34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
6.3 Economische uitvoerbaarheid 34
7. Vooroverleg 35
7.1 Het Rijk 35
7.2 Provincie Overijssel 35
7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta 35
7.4 Inspraak 35
7.5 Zienswijzen 35
8. Toelichting op de regels 36
8.1 Inleiding 36
8.2 Opzet regels 36
8.2.1 Inleidende regels 36
8.2.2 Bestemmingsregels 36
8.2.3 Algemene regels 37
8.2.4 Overgangs- en slotregels 37
8.3 Nadere toelichting op de regels 37
Bijlage 1. Digitale watertoets 38
Bijlage 2. M.e.r. aanmeldnotitie 39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen en opstallen van de historische buitenplaats Den Alerdinck aan de Den Alerdinckweg in Heino, gemeente Raalte. Deze historische buitenplaats omvat verschillende rijksmonumenten, waaronder de havezate, het koetshuis, toegangshekken en de historische tuin- en parkaanleg. De buitenplaats is grofweg te splitsen in de Havenzate en de Park Alerdinck. Park Alerdinck, een cluster gebouwen aan de overzijde van de Den Alerdinckweg maakt sinds de verwerving door de huidige eigenaar weer onderdeel uit van Buitenplaats Den Alerdinck.

De instandhouding van het geheel is de laatste decennia alleen mogelijk gebleken door externe middelen. Het doel is dan ook om een exploitatie te ontwikkelen die voorziet in een duurzame instandhouding voor de gehele buitenplaats. Ter bevordering van de exploitatiemogelijkheden van de buitenplaats zijn de volgende ontwikkelingen voorzien:

- groepsaccommodaties met individuele overnachtingsmogelijkheden in combinatie het ondersteunende horeca mogelijk maken op Park Alerdinck;
- op basis van de vigerende bestemmingsregels voor evenementen een afwijkingsmogelijkheid op te nemen die het houden van evenementen voor een langere duur en / of met meer publiek mogelijk maakt;
- het gebruik van de gebouwen Fazant en IJsvogel t.b.v. kantoor.

Voorgaande punten zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op basis van onderliggend bestemmingsplan worden de plannen mogelijk gemaakt.

1.2 Bij dit plan behorende stukken

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

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke- en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging

Buitenplaats Den Alerdinck ligt ten noordwesten van het dorp Heino, aan weerszijden van de Den Alerdinckweg. De Buitenplaats bestaat uit de havezate Den Alerdinck en Park Alerdinck. Op de volgende luchtfoto is het plangebied weergegeven.

Ligging plangebied. Bron Google Maps.

Op onderstaande luchtfoto is een uitsnede van Park Alerdinck weergegeven.

Park Alerdinck. Bron Google Maps.

De havezate bestaat uit een hoofdgebouw (omringd door een gracht) en enkele bijgebouwen. Tevens maakt een openbaar toegankelijk bos onderdeel uit van de buitenplaats.

Park Alerdinck bestaat uit diverse opstallen en wordt omzoomd door groen. Ten zuiden van de opstallen ligt een weiland dat bij evenementen als overloop voor parkeren wordt gebruikt.

2.2 Beknopte geschiedenis

Havezate Den Alerdinck
In de zeventiende en achttiende eeuw werden oude kastelen uitgebouwd tot comfortabele landhuizen en lieten rijke regenten massaal buitenplaatsen bouwen. Zo ook in de provincie Overijssel, hier stonden vroeger ruim honderd historische buitenplaatsen, in Salland alleen waren dat er al meer dan 70. Vanaf de doorgaande weg zijn de meeste niet te zien, want ze liggen verscholen in de Sallandse bossen. Het zijn huizen zoals De Colkhof, De Gunne, `t Rozendael, en Den Alerdinck.

Waarschijnlijk is de naam Den Alerdinck afkomstig van 2 boerenerven: het Groot Alerdinck en het Klein Alerdinck. Deze naam werd omstreeks 1500 voor het eerst genoemd. Het huis werd als havezate erkend in 1647/1648. Een havezate (of havezathe), dat is een versterkt landhuis of boerderij met land. In vroeger tijden moest men in het bezit zijn van een havezate om tot een ridderorde toegelaten te worden. De slotgracht is een specifiek kenmerk van een havezate, aangezien het landhuis of kasteel verdedigbaar moest zijn.

De erfgenamen van Derk F. van Voorst tot Bergentheim verkochten het landgoed Den Alerdinck in 1797 aan Bernardus J. van Sonsbeeck (1772-1858).

Hoe groot het landgoed in 1797 precies was is niet bekend. Wel is bekend dat de Van Sonsbeecken in de periode 1797 – 1865 voortdurend grond aankochten en dat het landgoed pas omstreeks 1865 200 ha groot was. Bernardus J. van Sonsbeeck liet de havezathe flink verfraaien en door tuinarchitect Zocher een Engelse tuin (park) aanleggen. Ook liet hij tussen 1825 en 1830 de bijna 4 km lange zeewaterkerende dijk rond Den Alerdinck aanleggen om bij Noordwesterstorm het door de Zuiderzee opgestuwde water van de IJssel en het Zwartewater tegen te houden.

Volgens een advertentie op 10 juli 1868 in de Zwolse Courant zou het Landgoed Den Alerdinck – in totaal 200 ha – publiek verkocht worden, te veilen in 54 percelen.

Coenraad W. baron van Dedem heeft in dat jaar de voormalige havezate Den Alerdinck met omliggend park, enkele bospercelen en landerijen aangekocht. In totaal circa 40 ha. De havezathe is daarna nog twee keer in andere handen overgegaan. De huidige eigenaar is de familie Koning.

Alle gebouwen zijn na een 12 jaar durende verbouwing in volle glorie hersteld, waarbij moderne voorzieningen zijn aangebracht met inachtneming van historische details. Zo kan er in comfort worden genoten van de grandeur van weleer.

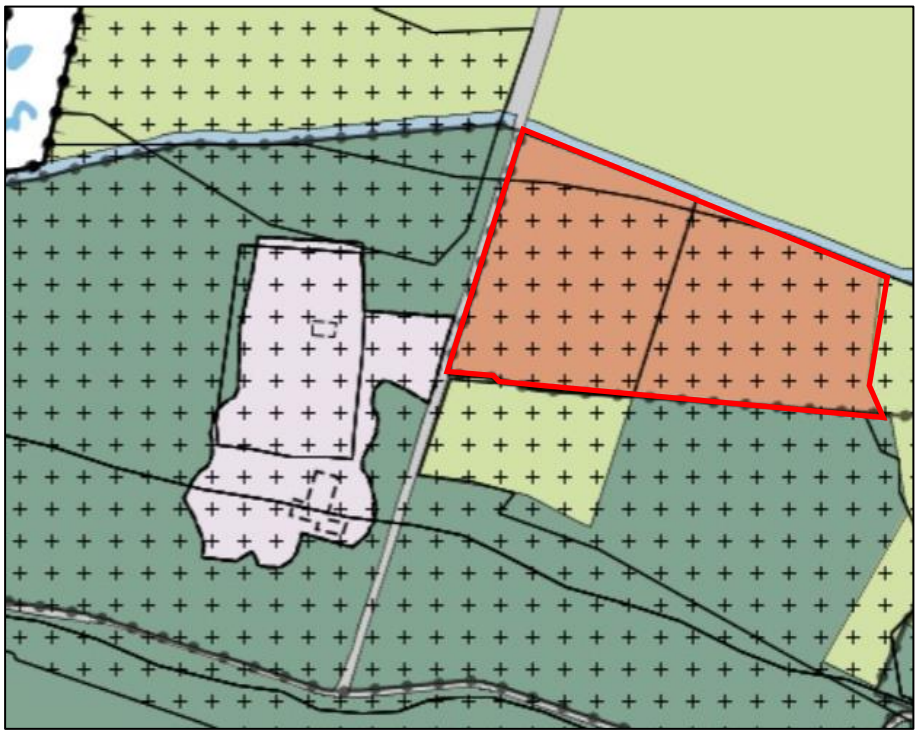
Al met al heeft de familie Koning ervoor gezorgd dat Den Alerdinck werd omgevormd tot een gerieflijk huis, omgeven door een aantrekkelijk park, waarmee deze historische buitenplaats een bijzondere plek is geworden om als gast te trouwen, te vergaderen, te recreëren en te overnachten.

Park Alerdinck
Park Alerdinck werd voorheen De Voorde genoemd en was in gebruik als bezinningscentrum. In de jaren 1970 is deze locatie gebouwd als vormingscentrum voor de Hervormde Kerk. In 2012 heeft de huidige eigenaar van havezate Den Alerdinck, de Voorde van Natuurmonumenten gekocht. Sinds 2012 zijn er verschillende plannen voor de locatie ontwikkeld, waarbij de exploitatie telkens onvoldoende zekerheden bood. In 2017 is gestart met het verbeteren van het aanzicht van de locatie. Zo is in overleg met het Oversticht de buitenzijde van de gebouwen geschilderd. Ook is het achterstallig onderhoud van het omliggende groen aangepakt en is de naam 'Park Alerdinck' voor het complex gekozen. De individuele gebouwen hebben ook een naam gekregen. Hierover meer in hoofdstuk 3.

De gebouwen kennen een maatschappelijke bestemming en worden gebruikt voor gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, met daaraan ondergeschikt evenementen.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied (geconsolideerde versie 2016). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding met daarbinnen het plangebied weergegeven.



Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Park Alerdinck
Ter plaatse van Park Alerdinck geldt een maatschappelijke bestemming. De gebouwen en gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, met daaraan ondergeschikt evenementen. Het aantal evenementen is begrensd.

Binnen het bouwvlak is het bestaande bebouwde oppervlak toegestaan vermeerderd met een eenmalige uitbreiding van 15%. Binnen het bouwvlak zijn bovendien twee bedrijfswoningen bestemd. Op een groot deel van het terrein van Park Alerdinck ligt een dubbelbestemming 'waarde-archeologie-

2’. Deze dubbelbestemming betekent dat uitbreidingen van bebouwing slechts onder voorwaarden zijn toegestaan en dat daarbij rekening gehouden dient te worden met eventueel voorkomende archeologische waarden.

Havezate Alerdinck
Havezate Alerdinck maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied, maar heeft wel een nauwe relatie met het bestemmingsplangebied. Havezate Alerdinck kent onder andere de bestemming ‘Landhuis’. De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van landgoederen met landhuizen. Daarbij zijn bij recht enkele nevenfuncties toegestaan, waaronder evenementen, bed and breakfast en tentoonstellingen. Ter plaatse is een maximum van vijf wooneenheden aangeduid. Het aantal evenementen en de omvang van de evenementen is begrensd.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied, ten noorden van het landhuis, de bestemming ‘natuur’. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos. Over dit gedeelte ligt gedeeltelijk de dubbelbestemming ‘waarde – landschap – 2’. De voor Waarden - Landschap - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de kommen, te weten openheid.

Net zoals dat geldt voor Park Alerdinck geldt ook voor de havezate een dubbelbestemming ‘waarde-archeologie-2’. Daarnaast geldt voor een deel van het gebied een dubbelbestemming ‘waarde-archeologie-3’, gerelateerd aan de monumentale status van het landhuis.

3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Sinds 2012 is de initiatiefnemer van onderliggend plan, naast eigenaar van Havezate Den Alerdinck, eigenaar van Park Alerdinck. Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven kent Park Alerdinck een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming vinden diverse activiteiten plaats, zoals congressen, workshops, vergaderingen, evenementen en overnachtingen. Ook op de havezate vinden diverse commerciële activiteiten plaats, zoals evenementen, overnachtingen, vergaderingen en huwelijken.

De revenuen die de activiteiten op zowel Park Alerdinck als de havezate met zich meebrengen worden ingezet ten behoeve van een duurzame exploitatie van buitenplaats Den Alerdinck, met als doel de landschappelijke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats in stand te houden. Gezien de omvang van de buitenplaats en de daarmee samenhangende kosten, is gezocht naar voor het landgoed passende exploitatiemogelijkheden om de inkomsten te vergroten en zodoende de buitenplaats duurzaam in stand te kunnen houden. Hiervoor zijn de volgende middelen voorzien:

- groepsaccommodaties met individuele overnachtingsmogelijkheden ook ten behoeve van de recreatieve sector in combinatie het ondersteunende horeca mogelijk maken op Park Alerdinck;
- op basis van de vigerende bestemmingsregels voor evenementen een afwijkingsmogelijkheid op te nemen die het houden van evenementen voor een langere duur en / of met meer publiek mogelijk maakt;
- het gebruik van de gebouwen Fazant en IJsvogel t.b.v. kantoor.

3.2 Het plan

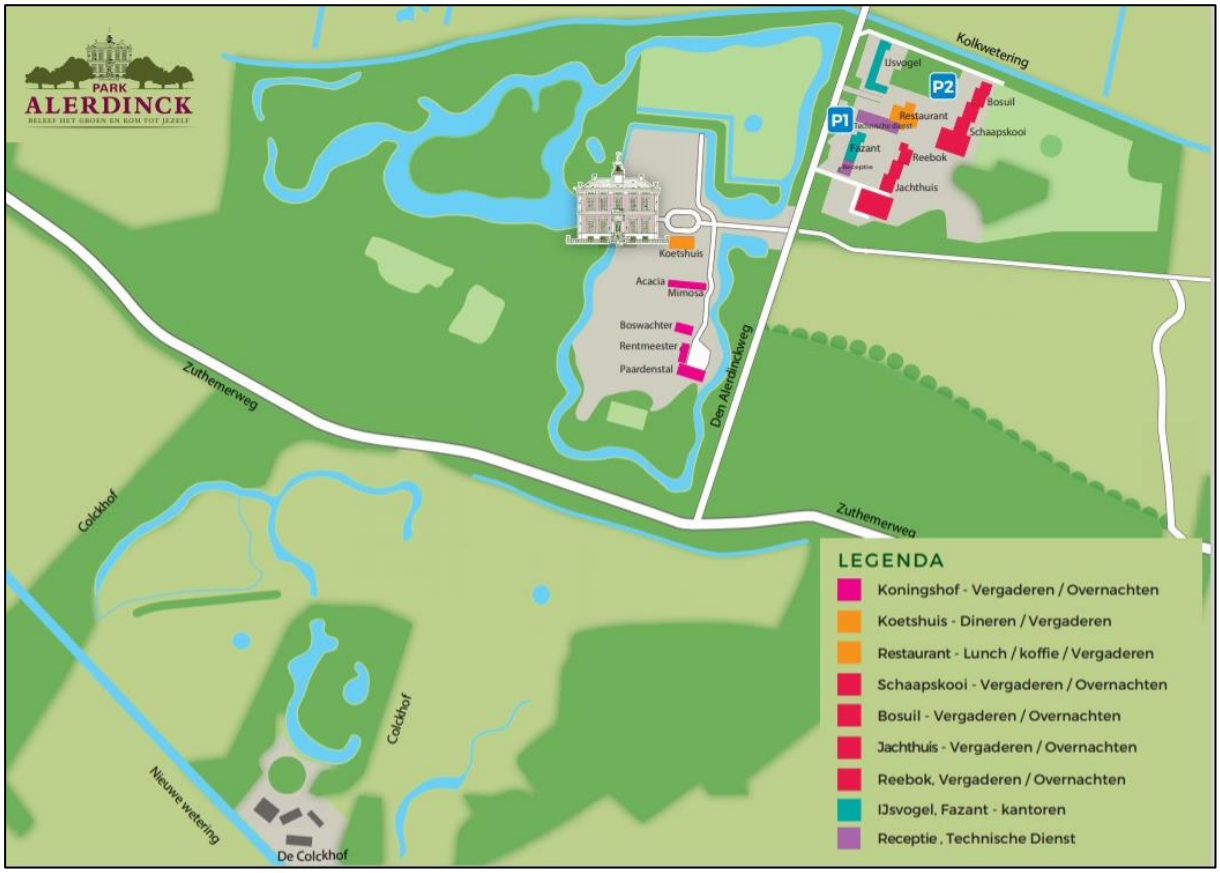
Groepsaccommodatie Park Alerdinck

Het plan voorziet in het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden voor de recreatieve markt in groepsaccommodaties met mogelijkheden voor individueel overnachten op Park Alerdinck. Ook de zakelijke markt wordt hier onder geschaard. Overnachten in groepsaccommodaties is ter plaatse op basis van de geldende maatschappelijke bestemming al toegestaan, ook voor groepen. Dit gebruik dient echter gekoppeld te zijn aan verenigingsleven, gezondheidszorg of openbare dienstverlening. Het recreatieve gebruik valt hier buiten. Vandaar dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt dat overnachten in groepsaccommodaties ook recreatief mogelijk is.

Dit voorziene gebruik sluit naadloos aan op het huidige gebruik en de fysieke (bebouwde) situatie op Park Alerdinck en de mogelijkheid om gebouwen op de havezate ook als groepsaccommodatie te gebruiken. Ten aanzien van Park Alerdinck geldt dat de overnachtingen plaatsvinden in bestaande gebouwen, er kan gebruik worden gemaakt van bestaande faciliteiten en het voorziene gebruik ligt in het verlengde van het geldende maatschappelijke gebruik. Ook is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dat maakt dat er geen sprake is van een negatief ruimtelijk of milieukundig effect. In hoofdstuk vijf wordt dit nader onderbouwd.

Verder voorziet het plan in het gebruik van twee gebouwen ten behoeve van kantoor en is ondergeschikte horeca toegestaan.

Op de volgende afbeelding is het voorziene gebruik van de bestaande panden op zowel de Havezate als het park weergegeven.



Het voorziene gebruik van de bestaande opstallen. Bron: BiedtRuimte.

Mogelijkheid tot afwijken evenementen

Het organiseren van evenementen is een belangrijke bron van inkomsten voor Buitenplaats Den Alerdinck. Zowel op Park Alerdinck als in en rondom de havezate worden binnen de regels van het geldende bestemmingsplan al evenementen georganiseerd. Het organiseren van evenementen is echter begrensd binnen de geldende regels van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'maatschappelijk' bedraagt het aantal evenementen ten hoogste 5 per jaar met dien verstande dat het aantal bezoekers ten hoogste 1.000 bedraagt per dag, dat tussen 19.00 u en 7.00 u de productie van versterkt geluid niet is toegestaan en dat het aantal bezoekers per evenement ten hoogste 3.000 bedraagt.

Voorgaande geeft een beperking ten aanzien van de te organiseren evenementen. Er blijkt in de markt behoefte aan grotere evenementen dan voorgaande kaders toestaan. Ten aanzien van het organiseren van evenementen wordt daarom een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen op basis waarvan het college kan besluiten deze evenementen toe te staan. Deze afwijking is hoogstens twee keer per jaar mogelijk, het aantal bezoekers per dag bedraagt dan maximaal 3.000, versterkt geluid mag niet geproduceerd worden tussen 23.00 u en 7.00 u en het aantal bezoekers per evenement bedraagt hoogstens 9.000.

3.3 Conclusie

Het plan voorziet in voortzetting van het gebruik van bestaande opstallen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming aangevuld met de mogelijkheid ten behoeve van de recreatieve markt voor individuen en groepen, het gebruik van twee bestaande gebouwen ten behoeve van kantoor en ondergeschikte horeca. De wijziging in onderliggend bestemmingsplan betreft een verbreding van activiteiten en een doelgroep die de bestaande groepsaccommodaties ten behoeve van overnachting mag gebruiken.

In het oude bestemmingsplan waren deze overnachtingsmogelijkheden voorbehouden aan groepen die gelinkt waren aan een maatschappelijke bestemming. Dat wordt verruimd met een recreatief/zakelijke doelgroep. Dit gebruik heeft op voorhand geen ruimtelijke impact. Datzelfde geldt voor het gebruik van twee panden voor kantoren en de mogelijkheid voor ondergeschikte horeca. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader onderbouwd.

Verder is in dit bestemmingsplan een binnenplanse afwijking opgenomen op basis waarvan de omvang van evenementen vergroot kan worden. Evenementen waren 5 keer per jaar toegestaan, alleen beperkt in omvang. Door een binnenplanse afwijking op te nemen kan voor een concreet project maximaal twee keer per jaar een wijziging van de bestaande rechten worden verkregen. Op deze wijze wordt voorkomen dat het verruimen van de mogelijkheden rondom evenementen een ruimtelijke impact heeft.

Verder is in dit bestemmingsplan een binnenplanse regeling opgenomen voor maximaal vijf evenementen per jaar. Met een binnenplanse afwijking mogen twee van deze vijf evenementen omvangrijker worden. Deze regeling is identiek aan de binnenplanse regeling die van toepassing is rondom de havezate.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor Omgevingsrecht. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verfrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

In voorliggend geval is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Ook is er geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van delokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, is dit voornemen niet direct van nationaal belang. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

4.2.3 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend initiatief is niet strijdig met Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk-en mixmilieu 's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- Investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Toets aan initiatief

Met voorliggend plan wordt er zuinig en zorgvuldig omgegaan met ruimtegebruik. Door het splitsen van de woning, worden meer woningen gerealiseerd. Hiervoor wordt de huidige situatie op het erf niet veranderd

4.3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. **Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde

voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Gebiedskenmerken

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

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

Relatie met onderliggend initiatief

Ad. 1. Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema’s en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief
Ten aanzien van onderliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. Ten aanzien van onderliggend plan geldt dat bestaande bebouwing wordt gebruikt voor het verbreed gebruik van bestaande functies (overnachten in groepsaccommodaties voor een bredere doelgroep). In de markt is hier vraag naar. Omdat er geen sprake is van toename van bebouwing of andere ruimtelijke ingrepen, heeft het plan geen invloed op de omgeving.

Dat geldt ook voor de verruimingsmogelijkheid voor evenementen die middels een afwijkingsmogelijkheid mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij dient aangetoond te worden dat het voorziene evenement geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening, dus afstemming op de omgeving.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief
Onderliggend verzoek voorziet in het vergroten van de exploitatiemogelijkheden van de buitenplaats. Dit draagt enerzijds bij aan de toekomstbestendigheid van de ondernemer/landgoedeigenaar, anderzijds aan de kwaliteit van het landgoed, aangezien de opbrengsten uit de exploitatie grotendeels worden ingezet voor de instandhouding van het landgoed.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het concentratiebeleid is niet van toepassing.

4. *Bovenregionale afstemming*

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

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Bovenregionale afstemming is niet van toepassing.

5. *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

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

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief voorziet in het gebruik van bestaande opstallen en voorzieningen. Er is zodoende geen sprake van toename van bebouwing en ruimtegebruik.

Ad. 2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing.

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
Het plangebied ligt in het gebied dat is geduid als 'Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Relatie met onderliggend initiatief
Onderliggend initiatief geeft invulling aan de hiervoor beschreven ambities doordat er sprake is van een mix van wonen, werken en recreëren op buitenplaats Den Alerdinck.

Zone ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het doel van dit perspectief is het Behouden en versterken van verspreide bos- en natuurwaarden buiten het NNN.

Relatie met onderliggend initiatief
Dit ontwikkelingsperspectief is van toepassing op de verruimingsmogelijkheid van evenementen op de buitenplaats. Het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijking om de omvang van de evenementen te vergroten. Daarbij dient aangetoond te worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande kwaliteiten. Dus ook niet aan dit ontwikkelingsperspectief.

Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen
Dit ontwikkelingsperspectief voorziet in het behouden en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit.

Relatie met onderliggend initiatief
Onderliggend initiatief draagt door middel van het vergroten van het opbrengend vermogen van het landschap bij aan het behoud en de verdere versterking van Den Alerdinck. Door het vergroten van de opbrengsten kan meer worden geïnvesteerd in behoud en ontwikkeling van de buitenplaats.

Natuurnetwerk Nederland
Het doel van dit ontwikkelingsperspectief is een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden waaronder Natura 2000-gebieden en Nationale Parken.

Relatie met onderliggend initiatief
Het gedeelte waar dit ontwikkelingsperspectief betrekking op heeft, heeft geen relatie met de groepsaccommodaties. Wel met de mogelijkheid tot de afwijking ten behoeve van te organiseren evenementen. Daarbij is echter de verplichting op genomen dat de betreffende evenementen niet ten koste mogen gaan van de landschapskwaliteiten. Dat is overeenkomstig de doelstelling van dit ontwikkelingsperspectief.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

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

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen van toepassing.

1. Natuurlijke laag

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

Toets aan het initiatief
Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. In onderliggend plan worden geen fysieke maatregelen getroffen die in strijd zijn met deze gebiedskenmerken.

2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van het 'Informele trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Dit netwerk sluit aan op de recreatieve activiteiten in het plangebied.

Het plangebied ligt tevens gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van de 'Verspreide bebouwing'. De ambitie hierbij is zoals dat al is vormgegeven, dat bebouwing afgestemd is op de omgeving. In onderliggend plangebied is geen sprake van een toename van de bebouwing waar dit kenmerk verder aan getoetst kan worden.

3. Laag van de beleving

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

Toets aan het initiatief
Op buitenplaats Den Alerdinck komen ruimtelijke kwaliteit, landschap, identiteit en recreatie bij elkaar. Dit is in lijn met de kenmerken van de Laag van de beleving. Onderliggend plan draagt hier verder aan bij.

Het gebiedskenmerk 'Donkerte' dat voor het plangebied geldt wordt aangehaald als een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Hier kan uitvoering aan gegeven worden door:

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In onderliggend plan wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden en alleen ingezet indien daar nut en noodzaak voor zijn.

4. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Toets aan het initiatief
Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied deels in het 'Oude Hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Onderliggend voorziet niet in ruimtelijke en/of fysieke ingrepen die de kenmerken aantasten.

Deels ligt het plangebied in het 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Onderliggend plan doet hier geen afbreuk aan omdat niet wordt voorzien in fysieke ingrepen.

4.3.3 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening is opgenomen dat In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken zoals die in de vorige paragraaf zijn behandeld.

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2024

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In voorliggend geval is de kernopgave voor het buitengebied relevant.

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

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

Relatie met onderliggend initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan een beperkte vergroting van bestaande nevenactiviteiten op Den Alerdinck om de exploitatiemogelijkheden te vergroten. Dit draagt bij aan het behoud van het landschap en de identiteit van de gemeente. Het plan is daarmee in lijn met de structuurvisie.

4.4.2 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

Relatie met onderliggend initiatief
Het plangebied voorziet enerzijds in een gewijzigd gebruik van bestaande opstallen. Anderzijds in het vergtoten reeds toegestane evenementen. Het gewijzigde gebruik van bestaande opstallen heeft geen ruimtelijke impact en heeft zodoende geen invloed op de landschappelijke kwaliteiten. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijk tot afwijking voor grotere evenementen, dient aangetoond worden dat dit geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Daarbij dient het voorziene evenement getoetst te worden aan het LOP.

4.4.3 Beleidsplan recreatie en toerisme 2017

Algemeen

In dit beleidsplan wordt de visie op de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Raalte weergegeven en wordt hier een concreet actieplan aan gekoppeld. Daarnaast biedt dit beleidsplan een toetsingskader voor de verblijfsrecreatieve sector.

De gemeente Raalte kiest voor een gemiddeld tot hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Dit houdt in dat zij zich inzet voor versterking en verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie binnen de gemeente, mits passend bij de gekozen profilering en de maat en schaal van de gemeente. De versterking van toerisme en recreatie mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente kiest ervoor in haar toeristisch-recreatieve profilering aan te sluiten bij de regio Salland.

Deze belangrijkste kernkwaliteiten van Salland zijn ook in Raalte aanwezig en vormen het vertrekpunt voor de profilering van de gemeente. In de recreatief-toeristische profilering van Raalte staan twee profielen centraal:

- een veelzijdig platteland voor iedereen;
- een gastvrij verblijf in Salland

De gemeente Raalte beschouwt toeristische bedrijven als een goede invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. Toerisme ziet de gemeente als één van de economische functies die op termijn kan bijdragen aan de instandhouding van het landschap nu het aantal agrarische bedrijven (van oudsher de dragende functie voor het landschap) verder afneemt. Aan toeristische ontwikkelingen die een nieuwe invulling geven aan vrijkomende agrarische erven wil de gemeente waar mogelijk ruimte geven, mits de ontwikkeling passend is in de omgeving.

4.3.2.2 visie op recreatie – diversiteit en kwaliteit voorop

Voor Salland, en daarmee voor Raalte, zijn rust, ruimte, en een aantrekkelijk en afwisselend landschap belangrijke kenmerken. Er zijn veel mogelijkheden tot wandelen en fietsen, overnachten, winkelen en eten (bijvoorbeeld asperges en andere streekproducten). In het hart van Salland ligt Raalte. Een gemeente waarin veel evenementen worden georganiseerd (sommige zelfs met (inter)nationale bekendheid) die zeer goed worden beoordeeld. Daarnaast biedt Raalte ook andere, meer verborgen, schatten zoals landgoederen, cultuur en erfgoed. Ook is er een sterk aanbod aan verblijfsrecreatie met kwalitatief hoogwaardige bedrijven, enthousiaste ondernemers en aanbod aan kleinschalige bijzondere logiesaccomodaties. De gemeente zet zich in voor behoud van deze kwaliteiten en voor het ontsluiten van de potenties die deze kwaliteiten bevatten, bijvoorbeeld door het stimuleren van cross-overs.

De hedendaagse consument is kritisch en zoekt naar bijzondere ervaringen. Vernieuwend aanbod is hierom erg belangrijk. De sterke opkomst van reviewsites maakt dat het bieden van kwaliteit nog belangrijker is geworden dan het al was. Ondernemers die kwaliteitsverbeteringen willen doorvoeren in hun bedrijf wil de gemeente dan ook zo veel mogelijk de ruimte geven. Binnen Salland is Raalte een goede uitvalsbasis om het Sallandse platteland, de Sallandse Heuvelrug, IJssel en Hanzesteden Zwolle en Deventer te verkennen. Samen met de ondernemers en Salland Marketing wil de gemeente die goede uitvalsbasis blijven zijn en streven daarbij een divers aanbod van verblijfsaccommodaties na.

Naast de kwaliteit van de toeristische bedrijven is het gevarieerde landschap een eigenschap die Raalte als bestemming aantrekkelijk maakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het daarom van belang om hier kansen van te maken. Dit betekent dat, naast dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passend moeten zijn in de omgeving en altijd zorgvuldig in het landschap moeten worden ingepast, de gemeente kansen moeten oppakken om juist dit landschap te vermarkten.

De gemeente beschouwt toeristische bedrijven als een goede invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. Toerisme ziet de gemeente als één van de economische functies die op termijn kan bijdragen aan de instandhouding van het landschap nu het aantal agrarische bedrijven (van oudsher de dragende functie voor het landschap) verder afneemt. Aan toeristische ontwikkelingen die een nieuwe invulling geven aan vrijkomende agrarische erven wil de gemeente waar mogelijk ruimte geven, mits de ontwikkeling passend is in de omgeving (zie hierna voor toelichting op dit criterium).

4.3.2.3 Dagrecreatie

Raalte heeft een beperkt aanbod aan dagrecreatie en in het bijzonder een gebrek aan ‘slechtweervoorzieningen’. Dit werd in 2008 al gesignaleerd. Sindsdien is het aanbod enigszins toegenomen en hebben bestaande bedrijven zich doorontwikkeld (bijvoorbeeld de Flierefluiter). De ruimte voor groei die in 2008 werd gesignaleerd ziet de gemeente nog steeds en is ook in de evaluatie en enquête naar voren gekomen. Uit de enquête bleek vraag naar bijvoorbeeld waterrecreatie op het Overijssels Kanaal, een bioscoop en een bowlingbaan. Ook in de snelkooksessie werden ideeën genoemd, zoals een dierentuin, abseilen van de watertoren en een beweegroute. En natuurlijk kunnen er in de toekomst nieuwe activiteiten ontstaan. Niet voor elk idee zal voldoende markt zijn: het is in eerste instantie aan ondernemers om die inschatting te maken. De gemeente staat in ieder geval open voor nieuwe initiatieven op het terrein van dagrecreatie. Net als bij grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie geldt daarbij wel als voorwaarde dat de ontwikkeling passend moet zijn in de omgeving (zie hiervoor).

Relatie met onderliggend initiatief

Voorgenomen initiatief sluit aan bij het beleidsplan recreatie en toerisme 2017 tot heden. Door het realiseren van grotere evenementen en ook de voorziening beschikbaar maken voor de zakelijke markt, wordt het landschap in het plangebied toekomstbestendiger. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de wens om het aanbod van dagrecreatie en met name de ‘slechtweervoorzieningen’ uit te breiden onder voorwaarden. Hierbij geldt dat bij grootschaligere vormen van recreatie als voorwaarde dat de ontwikkeling passend moet zijn in de omgeving. Activiteiten die extra worden ondernomen in het plangebied gaat plaats vinden in de bestaande bebouwing. Hierdoor is het initiatief passend in de omgeving.

4.6 Conclusie

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

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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

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

Analyse

De voorziene plannen die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt heeft geen directe invloed op het aspect archeologie omdat het plan niet voorziet in bodemingrepen. Ter bescherming van bestaande waarden zijn de drie bestaande archeologische dubbelbestemmingen wel overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied. Daardoor zijn eventuele bodemingrepen in de toekomst aan regels gebonden.

5.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

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

Analyse
Er bevinden zich in het plangebied karakteristieke en monumentale gebouwen en elementen. Daarnaast is er sprake van landschappelijke waarden. Al deze cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn middels een monumentale status, aanduiding of dubbelbestemming in de het bestemmingsplan geborgd.

Voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de groepsaccommodatie, kantoren en horeca geldt dat deze in een bestaand pand plaatsvindt en geen invloed heeft op cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van het organiseren van evenementen is als voorwaarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat ten gevolge van het betreffende evenement de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig mogen worden aangetast en dat het evenement past bij het karakter van het landgoed. Daarmee is geborgd dat een afweging wordt gemaakt ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

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

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

Analyse
Ten behoeve van de wijziging van een bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast ten gevolge van het voorziene plan.

Het plan voorziet gedeeltelijk in gewijzigd gebruik van bestaande bouwwerken. Negatieve effecten van de voorgenomen activiteiten op beschermde flora- en faunasoorten en beschermd (natuur)gebied zijn gezien dit feit op voorhand uit te sluiten, wanneer conform de zorgplicht gehandeld wordt.

Daarnaast is de evenemetenregeling binnen de bestemming maatschappelijk aangepast en gelijkgetrokken aan de binnenplanse regeling die van toepassing is rondom de havezate.

Conclusie
De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

Daarnaast is de evenemetenregeling binnen de bestemming maatschappelijk aangepast en gelijkgetrokken aan de binnenplanse regeling die van toepassing is rondom de havezate.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Beleidskader

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

Analyse

Onderliggend plan voorziet in het voortzetten van bestaand gebruik van gebouwen en in het verruimen van de mogelijkheid om evenementen te organiseren op de buitenplaats. Dit laatste onder voorwaarden. Er worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Wel kunnen evenementen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden tot geluidsproductie leiden.

Ten behoeve van het organiseren van dergelijke evenementen dient voldaan te worden aan de wettelijke akoestische criteria die gelden voor evenementen. Bij de aanvraag van de vergunning voor het betreffende evenement wordt daar op getoetst.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.

5.6 Water

Beleidskader

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

Analyse
In het kader van onderliggend plan heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Op basis van deze digitale toets concludeert het waterschap dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Als bijlage 1 is de digitale watertoets opgenomen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: ‘*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.’*

Analyse
Onderliggend plan maakt geen nieuwe milieugevoelige functie mogelijk. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven of instellingen aanwezig die enige impact hebben op het plangebied.

Conclusie
Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkende invloed op onderliggend initiatief heeft.

5.8 Externe veiligheid

Kader
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico’s voor grotere

groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt:

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

Analyse
In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico’s voordoen die het initiatief onmogelijk maken.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is niet van invloed op onderliggend initiatief.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader
Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

Analyse
Het plan betreft het voorzetten van bestaand gebruik en verruimingsmogelijkheden voor het organiseren van evenementen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

Analyse

Huidige situatie

Binnen het bouwperceel van de huidige maatschappelijke bestemming, zijn momenteel 22 parkeerplaatsen (P1) aan de voorzijde en 32 parkeerplaatsen (P2) voor de Schaapskooi aanwezig. Per saldo zijn er 54 parkeerplaatsen aanwezig. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.

Overzicht parkeermogelijkheden.

Nieuwe situatie

De parkeernorm voor kantoorfuncties in het buitengebied ligt op basis van de vastgestelde parkeernormennota uit 2015 in het buitengebied op 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2/BVO. Met een oppervlakte van 800 m2 kantoor is zodoende sprake van maximaal 22 parkeerplaatsen.

De CROW-norm voor parkeren die het meest aansluit bij de voorziene groepsaccommodatie (maatschappelijke/recreatief) betreft de functie ‘Hotel’ (2-3 persoons kamer). Daarbij wordt gesteld dat per 10 kamers 4,4 tot 4,6 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Dit betekent dat er voor onderliggend plan van 2 x 28 kamers, 26 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Volledigheidshalve is de totale parkeerbalans op het landgoed in onderstaande tabel weergegeven, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de parkeernorm.

Voorziening	Benodigde parkeerplaatsen	Beschikbare parkeerplaatsen
Wonen havezate	4	4
Recreatief gebruik rond havezate	16	16
Resterende parkeerplaatsen		4
Subtotaal	***20***	***24***
Groepsaccommodatie Park Alerdinck	26	26
Kantoren Park Alerdinck (800 m² BVO)	22	22
Bedrijfswoningen Park Alerdinck	3	3
Resterende parkeerplaatsen		3
Subtotaal	***51***	***54***

Binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid om evenementen te realiseren. Ten behoeve van deze evenementen dient in het kader van een goede ruimtelijke oplossing in voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien. Hiervoor zijn in aansluiting op het plangebied in de vorm van weilanden voldoende mogelijkheden. De ervaring leert dat parkeren hier goed kan worden opgelost.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderliggend plan.

5.11 Mer-beoordeling

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

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

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

Analyse
Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit m.e.r. (D.10). Het betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
b. jachthavens.
c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
e. themaparken.

Onderliggend plan kan hier redelijkerwijs onder geschaard worden. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het project. Deze drempelwaarden betreffen recreatieve ontwikkelingsprojecten met:

- een oppervlakte van > 25 hectare,
- >250.000 bezoekers

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 25 hectare en een bezoekersaantal van 250.000. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot de wijziging van het gebruik van een bestaand pand en een wijziging van de omvang van evenementen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en de emissie die daardoor veroorzaakt wordt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Als bijlage 2 is dit vertaald in een aanmeldnotitie.

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

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7. Vooroverleg

7.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze binnenplanse afwijking geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Overijssel

Het plan is ambtelijk doorgesproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen dit plan.

7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van onderliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Voor de resultaten daarvan wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

7.4 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische wijziging wordt geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Met zes omwonenden aan de Zuthemerweg heeft overleg plaatsgevonden. De reacties van omwonenden op het plan zijn positief. In de beleving van de omgeving ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt in het plan waar mogelijk rekening gehouden met opmerkingen ten aanzien van parkeren.

7.5 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

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

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

8.2 Opzet regels

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

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

8.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

8.2.2 Bestemmingsregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

8.2.3 Algemene regels

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

8.2.4 Overgangs- en slotregels

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

8.3 Nadere toelichting op de regels

Artikel 3. Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verblijfsrecreatie' is tevens recreatieverblijven in de vorm van recreatiewoningen en groepsaccommodaties toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor' tevens kantoren.

In ondergeschikte vorm zijn evenementen en horeca toegestaan. ten aanzien van de evenementen geldt dat voorwaarden zijn verbonden aan het aantal, de duur en de omvang van de evenementen. Onder voorwaarden, op basis van een afwijkingsmogelijkheid, kan hier van worden afgeweken.

Artikel 4. Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende maatschappelijke bestemming - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

Bijlage 1. Digitale watertoets

Bijlage 2. M.e.r. aanmeldnotitie