

Bestemmingsplan

Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 63, omgeving Lemelerweg 72 en 72a

Bestemmingsplan

Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 63, omgeving Lemelerweg 72 en 72a

Identificatienummer: NL.IMRO.0177.20220014-ON01
Projectnummer: 2022-0325
Datum: 1-9-2023
Versie: Ontwerpbestemmingsplan

Merijn van Hoek
Teamleider Ruimtelijke ordening
m.vanhoek@lycens.nl
M 06 839 230 05

Justin Hendriks
Projectleider Ruimtelijke ordening
j.hendriks@lycens.nl
M 06 839 230 05

Plandeel: Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	De bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het plan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Bodem	14
4.3	Water	15
4.4	Archeologie	16
4.5	Ecologie	18
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Geur	21
4.9	Bedrijven en milieuzonering	22
4.10	Externe veiligheid	23
4.11	Verkeer en parkeren	25
4.12	Kabels en leidingen	26
4.13	MER-toets	26
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	28
5.1	Juridische aspecten	28
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 7	Procedure, overleg en inspraak	31
7.1	Procedurestappen	31
7.2	Inspraak	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Lemelerweg 72 zijn beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning inclusief bijgebouw te realiseren. De schuren zijn aan te merken als landschapontsierend. Het beleid 'Erven in Beweging' van de gemeente Raalte maakt dit soort kwaliteitsimpulsen in het buitengebied mogelijk.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan herzien worden. Voorliggend plan voorziet in een passend planologisch kader.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Luttenberg, aan de oostzijde van de Lemelerweg. De Lemelerweg is de verbinding tussen de dorpen Lemele (gemeente Ommen) en Luttenberg (gemeente Raalte) en ligt in de noord-oostelijke hoek van de gemeente Raalte. Het erf bestaat uit de percelen 662, 1045 en 1105 in de sectie O. De herontwikkeling vindt plaats op een deel van het perceel met het kadastrale nummer 1105. Op dit deel staat ook de agrarische bebouwing die ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt wordt. Voor de verbeelding van het bestemmingsplan is uitgegaan van een groter plangebied dan waar de ontwikkeling plaats vindt.



Figuur 1.1: Luchtfoto planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In 2021 is een geconsolideerde versie gemaakt van alle bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Deze versie is niet juridisch bindend. Voor de locatie is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2012.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'voormalig bedrijfsbebouwing' en de 'maatvoering maximum aantal wooneenheden - 2'. Bovendien ligt de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - Verwevingsgebied' over het plangebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee woningen toegestaan met mogelijkheden voor kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis. Door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing' is het bestaand volume c.q. oppervlak aan bedrijfsbebouwing het maximum wat aanwezig mag zijn. Bovendien gelden andere regels voor deze bijgebouwen voor het uitbreiden of nieuwbouwen ervan ten opzichte van bijgebouwen die niet de aanduiding hebben.

De sloop van de agrarische bewbouing ten behoeve van één extra woning is niet passend in het vigerende bestemmingsplan, dit aangezien er reeds twee woningen aanwezig zijn binnen het bouwvlak. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien, aangezien de ontwikkeling ook niet in de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Rood voor Rood past. Er blijft namelijk voormalige bedrijfsbebouwing op het erf staan, wat in eigendom is van derden.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 63, omgeving Lemelerweg 72 en 72a' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0177.20220014-ON01)
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plan. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 worden de procedure en het overleg toegelicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

Het huidige woonerf bestaat uit twee woningen, Lemelerweg 72 en 72a, met bijgebouwen en voormalige agrarische bebouwing. Binnen het plangebied staan twee agrarische schuren met een oppervlak van ruim 1.100 m^2, de schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend. Rondom het plangebied liggen agrarische gronden die ook als zodanig in gebruik zijn.



Figuur 2.1: Luchtfoto locatie

2.2 Toekomstige situatie

De locatie wordt herontwikkeld. De bestaande woonbestemming wordt uitgebreid met één woning. Om die woning mogelijk te maken wordt ruim 1.100 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Bij de nieuwe woning komt een nieuw bijgebouw. De ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt zowel door de sanering van 1.114 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbouwing, als door het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning, aanzienlijk verbeterd. De initiatiefnemer wenst de extra sloopmeters in te zetten voor het vergroten van de woning. In totaal is er 1.114 m^2 aan ontsierende bebouwing aanwezig, als hier de minimale sloopverplichting (850 m^2) vanaf wordt gehaald blijft er 264 m^2 over. Dit kan worden omgezet naar circa 66 m^3 extra bouwvolume voor de woning welke dan maximaal 816 m^3 inhoud mag hebben.

De nieuwe woning met bijgebouw komt op de plaats van de slooplocatie. Qua positionering wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Op deze manier ontstaat er een nieuw erfensemble, maar qua positionering wordt wel uitgegaan van de één erf gedachte. Het erf wordt landschappelijk ingepast door in de basis de bestaande elementen te behouden. Aanvullend worden nieuwe houtwallen en hagen aangelegd, waardoor de woning en het bijgebouw opgaan in het landschap. In het noordoosten van het plangebied wordt een poel met kruidenrijk grasland aangelegd. De benodigde parkeerbehoefte wordt op het eigen terrein opgelost. In Bijlage 1 Inrichtingsplan is het landschapsplan opgenomen en uitgebreid toegelicht.



Figuur 2.2: Inrichtingstekening

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid van verschillende overheden welke betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. 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. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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 er 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.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Nationale Omgevingsvisie. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggend plan wordt het realiseren van één woning mogelijk gemaakt. Dit is minder dan 11 woningen, er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing en vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

Generieke beleidskeuzes (of)

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 het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving 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, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen

aanvaardbaar zijn, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken (hoe)

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 drie 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.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van een woonbestemming in het buitengebied, in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Dit betreft een lokale ontwikkeling waarmee geen provinciale belangen, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel of vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel, zijn gemoeid. Geconcludeerd wordt daarom dat voorliggend plan geen afbreuk doet aan het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is vastgesteld op 26 november 2020. Na een uitgebreid participatieproces is deze visie tot stand gekomen met 115 visiemakers (inwoners, ondernemers, ambtenaren en vertegenwoordigers van andere organisaties). Het document geeft richting aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in de gemeente Raalte. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. De visie gaat in op het DNA van de gemeente Raalte en de belangrijkste kernopgaven voor de komende jaren:

- Het Buitengebied
- Toekomstbestendige wijken en dorpen
- Identiteit en regio

In voorliggend plan is met name kernopgave 1 van belang, aangezien de planlocatie in het buitengebied van de gemeente Raalte ligt. Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw in de gemeente Raalte. Echter is het behalve een productielandschap ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. De ambitie voor het buitengebied luidt: Raalte als groen en innovatief productielandschap. Daarin kent de Omgevingsvisie de volgende ontwikkelrichtingen:

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.

De visie stelt onder ontwikkelrichting 4 dat wonen in het buitengebied de dynamiek bevorderd. Wonen in het buitengebied vraagt in een productielandschap wel om bewustwording van bewoners.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Raalte. Door deze ontwikkeling wordt de kwaliteit van het buitengebied versterkt, aangezien er circa 1.100 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing verdwijnt. Daar voor in de plaats komt één nieuwe woning. Die woning past in het productielandschap van de omgeving van de Lemelerweg 72. In Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten wordt daar nader op ingegaan.

3.3.2 Erven in Beweging

Om op grote schaal leegstand te voorkomen heeft de gemeenteraad op 21 december 2017 de beleidsnota 'Erven in Beweging' vastgesteld. In de periode 2012-2030 komt er in Raalte naar verwachting 300.000 m^2 aan agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging. Het klassieke Rood voor Rood beleid bleek niet voldoende om die opgave te kunnen bedienen, waardoor in Erven in Beweging ruimere sloop- en ontwikkelmogelijkheden zijn opgenomen met de Sloopbank als hulpmiddel:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850m^2 (rood voor rood regeling) of op locatie elders in ruil voor sloop van minimaal 1000m^2;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

Naar aanleiding van de evaluatie van het beleid in 2021 zijn een aantal aanpassingen in de beleidsnota Erven in Beweging doorgevoerd door de gemeenteraad. Daarin zijn onder andere mogelijkheden voor woningsplitsing (onder voorwaarden), het omzetten van recreatiewoningen naar een woonbestemming opgenomen en de uitruil van sloopmeters met buurgemeenten met een verhouding van 70/30% opgenomen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit met de sloop van ruim 1.100 m^2 aan ontsierende bebouwing goed aan bij het primaire doel van de beleidsregel "Erven in beweging". Dit is een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit van het erf, waarbij ook aan de minimale sloopverplichting van 850 m^2 wordt voldaan. De initiatiefnemer wenst de extra sloopmeters in te zetten voor het vergroten van de woning. In totaal is er 1.114 m^2 aan ontsierende bebouwing aanwezig, als hier de minimale sloopverplichting (850 m^2) vanaf wordt gehaald blijft er 264 m^2 over. Dit kan worden omgezet naar circa 66 m^3 extra bouwvolume voor de woning welke dan maximaal 816 m^3 inhoud mag hebben.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben in 2008 een gezamenlijk Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. De gemeenten vinden het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) belangrijke input voor bestemmingsplanherzieningen in het buitengebied. Het Landschapsontwikkelingsplan vormt de landschappelijke karakteristiek de basis. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling. Uit de visie zijn vier conclusies tot stand gekomen:

1. De landschappelijke hoofdstructuur van Salland wordt bepaald door de Sallandse Heuvelrug en de IJssel, het systeem van de oost-west lopende weteringen, verschillen in open- en beslotenheid, de wegenstructuur veelal met monumentale bomen.
2. De contrasten tussen het rivierenlandschap en het dekzandlandschap zijn zeer bepalend voor de beleving.
3. Het plangebied heeft een hoge recreatieve waarde onder andere door aanwezigheid van de vele landgoederen.
4. Landgoedeigenaren en agrariërs zijn, als grondeigenaren belangrijke spelers in het landelijk gebied.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten is het gebied getypeerd als dekzandvlaktes. Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse Heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw.

Landschappelijke karakteristieken:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/ kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/ gesloten
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

Doorwerking en conclusie

Het erf wordt landschappelijk ingepast door in de basis de bestaande elementen te behouden. In Bijlage 1 van deze toelichting is het inrichtingsplan toegevoegd. Op basis van dit erfinrichtingsplan kan worden geconcludeerd dat het plan in

overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Conclusie

Het beoogde plan voldoet aan het gemeentelijk beleid welke relevant is voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Onderzoek

In 2022 is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met het doel de actuele bodemkwaliteit vast te stellen. Doormiddel van dit onderzoek is onderzocht of er door een eventuele bodemverontreiniging consequenties zijn voor de voorgenomen ontwikkeling (zie Bijlage 2 Bodemonderzoek). Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende NEN-normen en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving betreffende de kwaliteit van de uitvoering van milieuhygiënisch bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:
- Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetoond.
- In de mengmonsters van de fijne fractie van de bovengrond is geen asbest aangetoont.
- Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties xylenen, tetrachlooretheen, barium, molybdeen en naftaleen. Aangezien met betrekking tot de aangetoonde verhoogde concentratie barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De hypothese "verdacht" ten aanzien van de aanwezigheid van asbest dient te worden verworpen aangezien er analytisch geen asbest is aangetoond in de grond.

De gestelde hypothese "verdacht" ten aanzien van de chemische parameters voor de locatie dient te worden verworpen voor de grond, doch kan aangenomen worden voor het grondwater doordat er in het grondwater licht verhoogde concentraties aan xylenen, tetrachlooretheen, barium, molybdeen en naftaleen zijn aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de deellocatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Voor eventueel hergebruik van vrijkomende grond zal het Besluit bodemkwaliteit in acht worden genomen. De toepassing van grond elders zal moeten worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodan ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het 'watertoets proces'. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

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

4.3.2 Watertoets

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat planvorming doorgang kan vinden onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsresultaat wordt toegepast.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het

plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil geadviseerd. (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2030 van de gemeente Raalte is geen hemelwaterbeleid opgenomen. Voor het geldende hemelwaterbeleid wordt verwezen naar het 'masterplan hemelwater' in het GRP 2014-2020. In onderhavig plan worden geen uitlogende materialen toegepast. Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hemelwater wordt rechtstreeks geloosd op het omliggende grasland, wat in verbinding staat met een watergang ten noorden van het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, met inachtneming van de aandachtspunten, wateraspecten, die eventueel door het waterschap worden doorgegeven, geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Archeologie

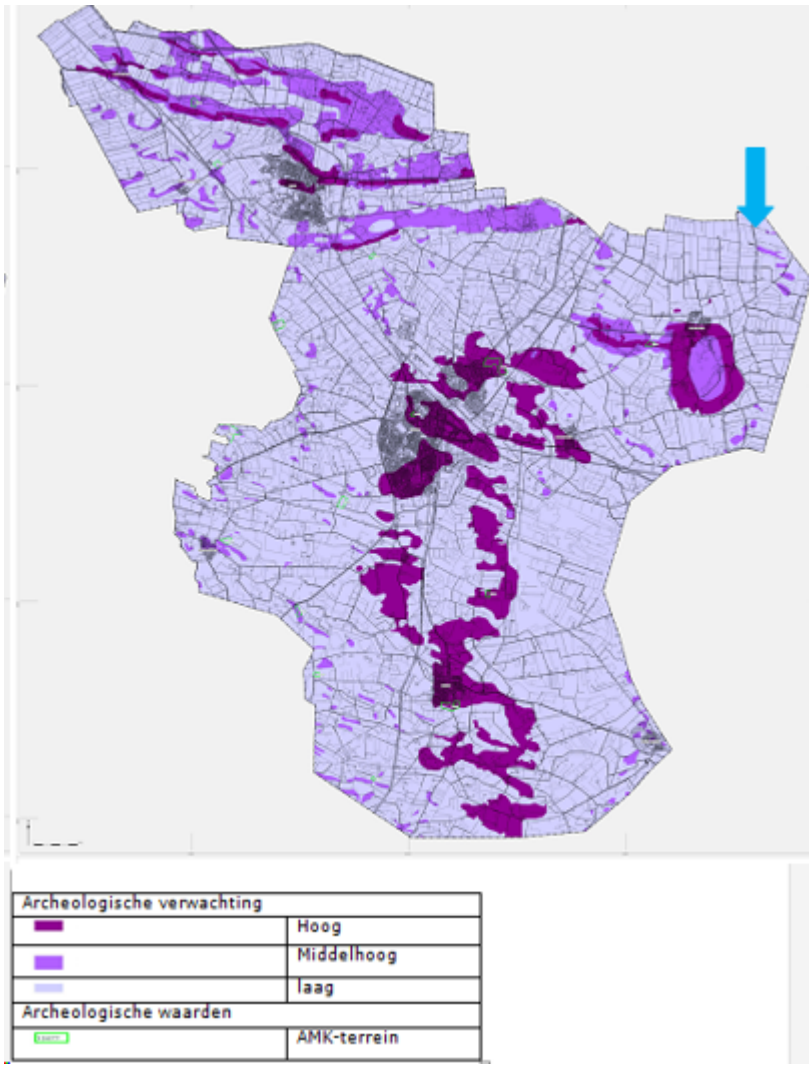
4.4.1 Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

4.4.2 Onderzoek



Figuur 4.1: Archeologische verwachtingskaart

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, is de locatie Lemelerweg 72 gelegen in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Hiervoor geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan.

Toevalsvondst

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000-is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijkerwijs leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.5.2 Onderzoek

In het voorjaar van 2022 zijn door Lycens B.V. de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. Het plangebied is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland, Nationaal landschap of Natura 2000-gebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland en Nationaal landschap kent geen externe werking. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland en Nationaal Landschappen, hoeft er niet getoetst te worden aan provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid. Om een negatief effect op Natura 2000-gebied definitief uit te sluiten is een stikstofberekening uitgevoerd. Dit staat onder stikstof nader toegelicht.

Stikstof

In februari 2023 is door Lodewijck Groep een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 5

Stikstofdepositieberekening.

De berekening heeft betrekking op twee fases. De eerste fase is de realisatiefase. In deze fase wordt de huidige bebouwing gesloopt, de grond van de locatie bouwrijp gemaakt en de bebouwing gerealiseerd. De tweede fase is de gebruiksfase van de woning, deze is permanent.

De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is voor het jaar 2023 en 2024 berekend met de Aerius-calculator. De uitkomst is dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen depositie op omliggende Natura 2000 gebieden plaatsvindt. Dit heeft vooral te maken met de schaal van onderhavig planinitiatief. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet nodig. Het aspect stikstof vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

De egel en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de egel is beschermd. De egel mag niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden of er dient gewerkt te worden volgens een door de minister goedgekeurde en toepasbare Gedragscode. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de egel, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn of dient gewerkt te worden conform een toepasbare Gedragscode. Het werkprotocol voor de egel is opgenomen in Bijlage 6 Ecologisch werkprotocol egel. Het werkprotocol wordt voor dit planvoornemen in acht genomen.

De vaste rust- en nestplaats van de steenuil is beschermd en kan alleen met een ontheffing verstoord en vernield worden. Om de functie van het onderzoeksgebied voor de steenuil vast te stellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten zijn opgenomen in Bijlage 7 Nader soortenonderzoek steenuil. In de maanden juni en juli van 2022 is de functie van het onderzoeksgebied voor de steenuil onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd conform 'Kennisdocument Steenuil' en is volledig onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en nestplaats van de steenuil in de onderzochte bebouwing aanwezig is. Tevens is het onderzoeksgebied geen (essentieel) onderdeel van het functioneel leefgebied van de steenuil. Het slopen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Van de overige in het onderzoeksgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied, voor de in het onderzoeksgebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Houtopstanden:

Voor de te rooien boom(en) is de bomenverordening van de gemeente Raalte van kracht. Er dient te worden nagegaan of een (omgevings-)vergunning aangevraagd moet worden voor het rooien van de desbetreffende boom(en). Indien er een vergunning nodig is dient, afhankelijk van de gemeente, een Bomen Effect Analyse en een Boomwaardebepaling te worden uitgevoerd. Eveneens geldt er een herplantplicht voor de boom(en) die gerooid worden. In hoeverre deze plicht geldt, is ook afhankelijk van de gemeente Raalte.

Conclusie:

Indien wordt gewerkt volgens het ecologisch werkprotocol zijn er geen belemmeringen vanuit de Wetnatuurbescherming.

4.5.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

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 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.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.6.2 Onderzoek

De te realiseren woning is gelegen aan de Lemelerweg. Het plan is niet gelegen binnen de geluidzones op basis van de Wet geluidhinder. Gezien de afstand tot de weg en de verkeersintensiteit van de Lemelerweg 72 wordt ruim aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

4.6.3 Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

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. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:
- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

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 (NO2) en fijn stof (PM10). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:
- woningen: 1500 met een enkele ontsluiting;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.7.2 Onderzoek

Met het plan zal er sprake zijn van een beperkt aantal extra verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. De voorgenomen ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan gesteld worden dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader s als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object (zoals een woning) in vier situaties, deze zijn weergegeven in de volgende tabel.

	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
concentratiegebieden	3,0 (in ou/m^3)	14,0 (in ou/m^3
niet concentratiegebieden	2,0 (in ou/m^3)	8,0 (in ou/m^3)

Geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld geldt op grond van artikel 4 van de wet een minimumafstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Binnen de bebouwde kom is deze minimumafstand 100 meter en daarbuiten 50 meter. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar gelden ook deze minimumafstanden.

Verder moet op grond van artikel 5 van de Wgv een minimale afstand tussen de gevel van een geurgevoelig object en de gevel van het dierenverblijf worden aangehouden. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom.

4.8.2 Onderzoek

De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter van de planlocatie. Een geuronderzoek is vanwege deze afstanden niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in

deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.9.1 Onderzoek

Om te kunnen beoordelen of bij het toevoegen van een woning sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd zijn hieronder in tabel 4.2 alle nabijgelegen milieubelastende activiteiten weergegeven. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden of de voorgenomen ontwikkeling belemmeringen ondervindt of oplevert van/voor omliggende milieubelastende activiteiten.

Adres	Omschrijving cf. systematiek VNG-richtlijn	Richtafstand (m)	Werk. afstand (m)	Milieu bepalend aspect
Steenhaarweg 9, Hellendoorn	Intensieve veehouderij	100	300	Geur
Maanweg 2, Lemele	Veehouderij	50	350	Geur
Lemelerweg 62, Luttenberg	Loonbedrijf	50	520	Geluid

4.9.2 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge

van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

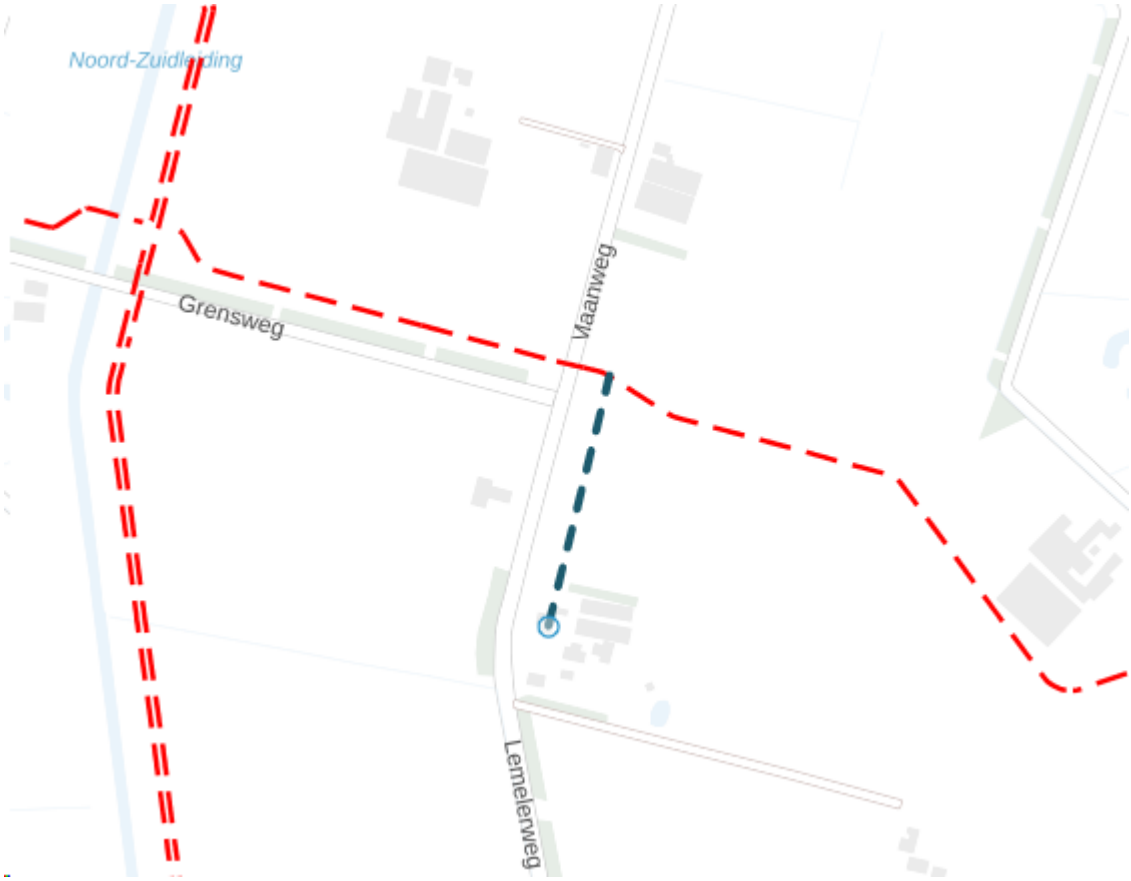
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.10.2 Onderzoek

Na het beschouwen van de risicokaart wordt geconcludeerd dat er relevante risicobronnen in de omgeving zijn gelegen met invloed op het plangebied.



Figuur 4.2: Risicokaart

De dichtstbijzijnde risicobron is de op meer dan 200 meter afstand gelegen buisleiding A-528 van de Gasunie ten behoeve van aardgastransport. De buisleiding heeft een diameter van 457 mm en maximale werkdruk van 66,20 bar. De 1% letaliteitsgrens ligt hierdoor op 100 meter. Omdat het plangebied zich op 200 meter van deze buis bevindt, vormt deze buis geen belemmering voor het planvoornemen.

Op een afstand van 350 meter is een andere buisleiding van de Gasunie gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt de gasleiding A-529. De 100% letaliteitsgrens behorende bij deze leiding is 210 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten dus een

verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aangesloten bij publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW deze publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is een bandbreedte.

4.11.2 Onderzoek

Voor het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk – gemeente Raalte (Bron: CBS Statline).
- Stedelijke zone: Buitengebied.
- Kengetal voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie: Het gemiddelde van de minimale en maximale bandbreedte.

<u>Verkeer</u>

Het planvoornemen gaat gepaard met een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Voor het planvoornemen zal gebruik gemaakt worden van de bestaande in- en uitrit. Het plangebied wordt ontsloten op de Lemelerweg.

Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegenstructuur berekend is op de toename die met het planvoornemen zal ontstaan. Onderstaand zijn de berekeningen op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' weergegeven.

	Buitengebied, weinig stedelijke gemeente		
	verkeersgeneratie per eenheid	aantal eenheden	Totaal
Vrijstaand	8,2	1	8,2
Totaal			8,2

Met de realisatie van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie 8,2 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersgeneratie leidt niet tot verkeersproblemen. In de regel kan een dergelijke gebiedsontsluitingsweg (60km/u) tot circa 48.000 motorvoertuigen per etmaal verwerken.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied goed bereikbaar is en het omliggende wegennetwerk de relatief beperkte toename aan verkeersbewegingen eenvoudig kan opvangen.

<u>Parkeren</u>

De wijze waarop de parkeerbehoefte moet worden aangetoond, is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Met de wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening dient de juridische borging van dit parkeerbeleid in een bestemmingsplan te gebeuren. Om deze reden heeft de gemeente Raalte het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat voorliggend bestemmingsplan moet voldoen aan de parkeernormen uit de parkeernormen nota. Hieronder volgt de toets van het planvoornemen aan de parkeernormen nota. Met het planvoornemen worden de volgende woningtypes met bijbehorende parkeernorm gerealiseerd:

	aantal eenheden	parkeernorm	benodigde parkeerplaatsen

Vrijstaand	1	2,4	2,4
		Totaal	2,4

Uit de parkeernormennota volgt dat met het planvoornemen 3 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn om aan de parkeernormennota te kunnen voldoen. De vrijstaande woningen hebben voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in de parkeerbehoefte.

4.11.3 Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.12.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.12.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.13 MER-toets

4.13.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1, Wet milieubeheer (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.13.2 Onderzoek

4.13.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van een m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.13.3 Conclusie

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-toets neemt de gemeente een formeel besluit dat een mer-procedure niet doorlopen hoeft te worden. Het aspect MER vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan is vervat in planregels, een verbeelding en een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn conform de RO-standaarden 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1.1 Inleidende regels

5.1.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

5.1.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

5.1.2 Bestemmingsregels

5.1.2.1 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Aangezien er geen bouwvlak op het agrarische gedeelte aanwezig is, zijn gebouwen niet toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een paardenbak opgenomen.

5.1.2.2 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Er mag maximaal 1 woning per bouwvlak worden gerealiseerd, tenzij anders aangegeven.

5.1.3 Algemene regels

5.1.3.1 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaren verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

5.1.3.2 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bouwregels.

5.1.3.3 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een aantal algemene gebruiksregels waarin een aantal regels over strijdig gebruik zijn opgenomen.

5.1.3.4 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen over mantelzorg, het herbouwen van woningen op bestaande funderingen en windmolens.

5.1.3.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve herbouw van woningen buiten bestaande funderingen.

5.1.3.6 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit nemen omtrent de wijziging.

Voor het stellen van nadere eisen is geen procedure opgenomen in de wet. De procedure staat beschreven in Hoofdstuk 3 "Algemene regels" van dit bestemmingsplan.

5.1.3.7 Overige regels

In dit artikel zijn onder meer voorwaarden opgenomen ten aanzien van de aspecten parkeren en andere (strijdige) gebruiksregels.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

5.1.4.1 Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1.4.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 7 Procedure, overleg en inspraak

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden.

7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak

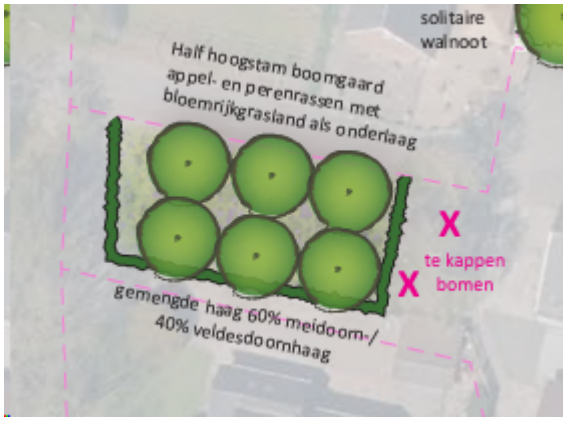
7.2.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf DD-MM-JJJJ gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen en de wijze van afhandeling van deze zienswijzen zijn terug te vinden in de Zienswijzennota.

7.2.2 Participatie

Met betrekking tot het planvoornemen heeft de initiatiefnemer omwonenden middels een brief geïnformeerd. In deze brief is het planvoornemen toegelicht. Ook staat beschreven dat omwonenden bij de initiatiefnemer informatie kunnen opvragen over het plan. De brief is opgenomen in Bijlage 8. Na verzending van deze brief is er via de gemeente een reactie binnen gekomen waarna een overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de omwonende, dit gesprek was positief en er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Aanvullend op het versturen van de brief zijn de bewoners in het plangebied betrokken tijdens een keukentafelgesprek. Vanuit deze gesprekken is een bezwaar kenbaar gemaakt tegen de geplande boomgaard bij de entree van het plangebied. Deze wordt als zeer onwenselijk ervaren en is daarom uit het inrichtingsplan gehaald. Het inrichtingsplan is daarmee herzien.



Figuur 7.1: Uitsnede boomgaard welke n.a.v. bezwaar komt te vervallen