Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

20 september 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Plannaam:	Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0177.BP20220004-VG01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	20 september 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 8
1.5 LEESWIJZER 10

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 12

2.1 DEELGEBIED NABIJ KOOLMEES 2 T/M 24, RAALTE NOORD 12
2.2 DEELGEBIED HONDEMOTSWEG 9, RAALTE 13

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 15

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 15
3.2 VERKEER EN PARKEREN 16

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 18

4.1 RIJKSBELEID 18
4.2 PROVINCIAAL BELEID 20
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 34

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 34
5.2 BODEMKWALITEIT 35
5.3 LUCHTKWALITEIT 36
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 37
5.5 MILIEUZONERING 40
5.6 GEUR (WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ) 42
5.7 ECOLOGIE 44
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 46
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 46
5.10 GGD-RICHTLIJN VEEHOUDERIJ EN GEZONDHEID 48

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 49

6.1 INLEIDING 49
6.2 VIGEREND BELEID 49
6.3 WATERPARAGRAAF 51

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 52

7.1 INLEIDING 52
7.2 OPZET VAN DE REGELS 52
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 53

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN 56

9.1 VOOROVERLEG 56
9.2 INSPRAAK 56
9.3 ZIENSWIJZEN 56

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 57

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 58
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 59
BIJLAGE 3 TOETSING HART 60
BIJLAGE 4 AERIUS-BEREKENING 61
BIJLAGE 5 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 62
BIJLAGE 6 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 63
BIJLAGE 7 WATERTOETSRESULTAAT DEELGEBIED NABIJ KOOLMEES 2 T/M 24 RAALTE NOORD 64
BIJLAGE 8 WATERTOETSRESULTAAT DEELGEBIED HONDEMOTSWEG 9 RAALTE 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een Rood voor Rood woningbouwontwikkeling aan de noordoostrand van de kern Raalte. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie drie bouwkavels te realiseren op basis van het beleidsdocument 'Erven in Beweging 2021'. Hiervoor wordt ter compensatie de 3.000 m^2 landschapsontsierende bebouwing elders in het buitengebied gesloopt. De sloopmeters zijn vastgelegd in de sloopbank. De te realiseren woningen liggen formeel in buitengebied en aan de rand van de kern Raalte. Hiermee wordt voldaan aan de wens om Rood voor Rood woningen aan de rand van een dorp mogelijk te maken. De woningen worden aansluitend aan bestaande bebouwing gerealiseerd. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing vindt plaats op de volgende locaties:

- Hondemotsweg 9, Raalte 1.160 m^2
- Hagweg 7, Raalte 987 m^2
- Tuinksdijk 1, Raalte 473 m^2
- Lemelerweg 63, Luttenberg 380 m^2

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening benodigd.

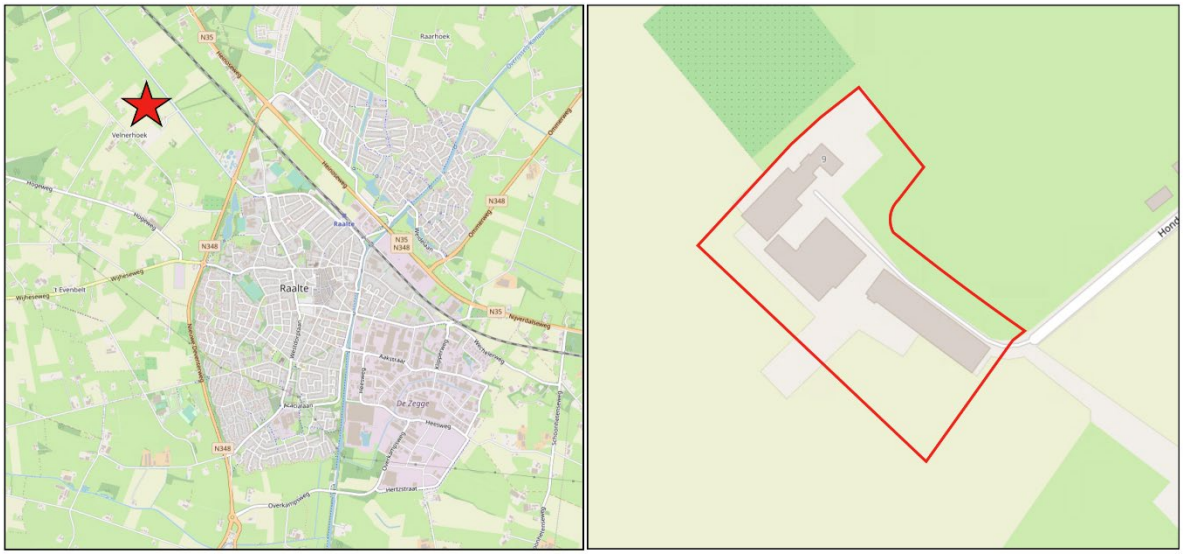
Daarnaast dient de agrarische bestemming ter plaatse van de slooplocatie Hondemotsweg 9 te worden omgezet naar een reguliere woonbestemming conform het beleid 'Erven in Beweging 2021'. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is gestopt een het aantal vierkante meters bijgebouwen dient te worden vastgelegd, waarvoor eveneens het bestemmingsplan moet worden herzien. Voor de overige slooplocaties geldt dat daar reeds sprake is van een woonbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont eveneens aan dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden; de bouwlocatie nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord en de slooplocatie Hondemotsweg 9. De bouwlocatie ligt in het noordoosten van Raalte, ten oosten van het appartementengebouw van Salland Wonen met de adressen Koolmees 2 t/m 24. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie P met nummers 2154 en 1803 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van dit deel van het plangebied in Raalte en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de blauwe omlijning. In afbeelding 1.2 is de slooplocatie aan de Hondemotsweg 9 weergegeven met de rode ster en de rode omlijning.

Afbeelding 1.1: Ligging bouwlocatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.2: Ligging slooplocatie plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 54, nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20220004-VG01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

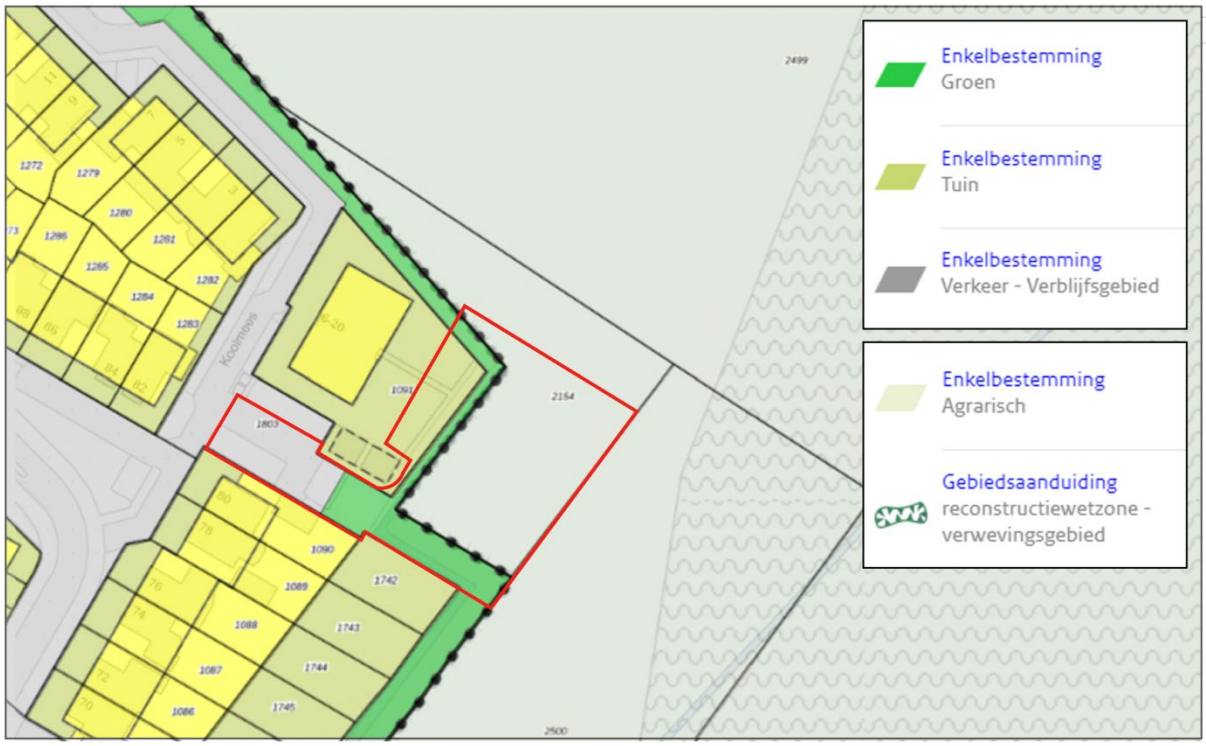
1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, inclusief de correctieve herziening, de 2e correctieve herziening, “Paraplubestemmingsplan Parkeren” en “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. De andere plannen zijn nadien vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt eveneens het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020” (geconsolideerd op 2 juni 2021). In een geconsolideerde versie van een bestemmingsplan worden alle relevante bestemmingsplannen en herzieningen die van toepassing zijn in één set van regels en op één verbeelding vervat. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft echter geen juridische status.

Verder ligt het deelgebied deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 januari 2010.

In de volgende alinea’s worden de geldende bestemmingen nader beschreven. In afbeelding 1.2 is de verbeelding van het geldende planologische regime weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime bouwlocatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Raalte Kern” zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als ‘Groen’, ‘Tuin’ met een bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’. Hierna wordt kort ingegaan op deze bestemmingen.

<u>Groen</u>
De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden en -tunnels, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en route voor langzaam verkeer. Op gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, aangezien het bouwvlak ontbreekt. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Tuin
Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn de gronden bestemd voor aanbouwen en bijgebouwen ten dienste van de bestemming Wonen - 1 en Wonen – 2. Ter plaatse mogen, met uitzondering van onder meer erkers, serres, luifels en balkons voor de voorgevel, geen gebouwen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied
De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, pleinen en paden. Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

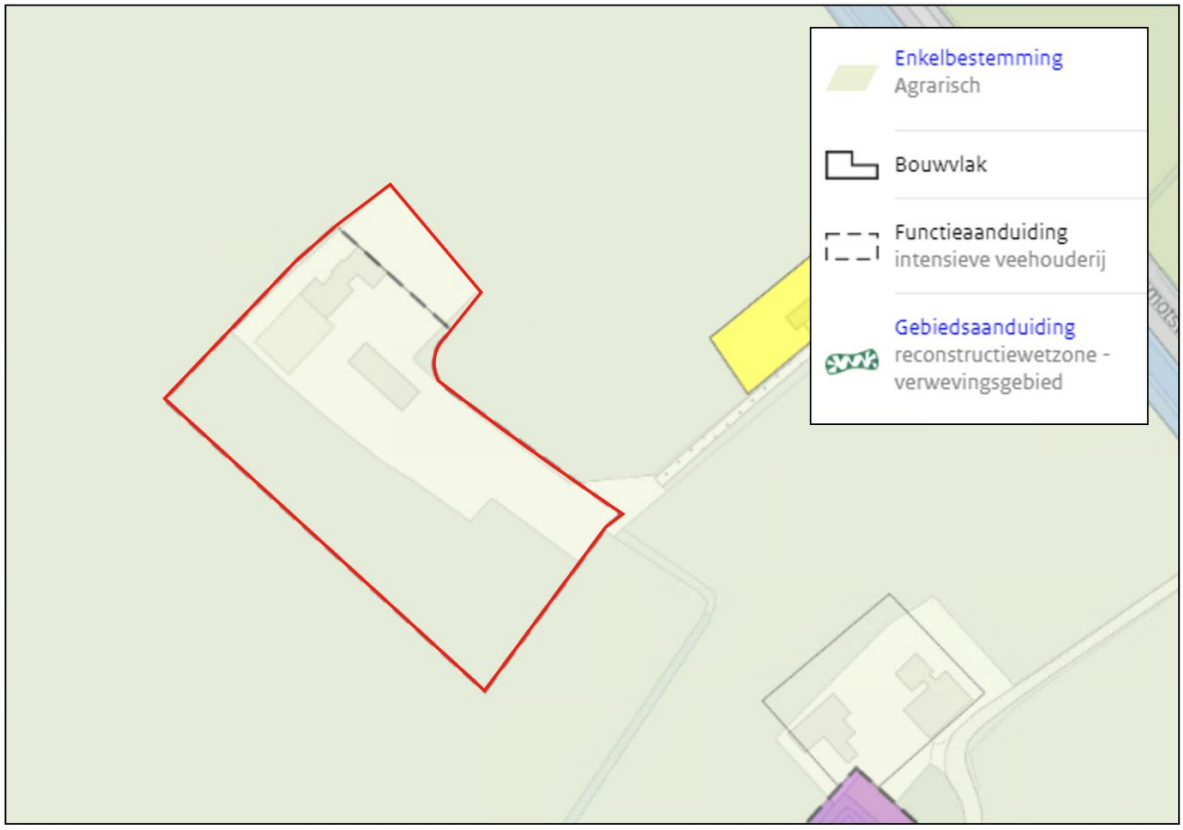
Agrarisch
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd. Aangezien het bouwvlak ontbreekt.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied
Op gronden met de aanduiding 'reconstructiezone - verwevingsgebied' gelden aanvullende regels ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken.

1.4.2 Deelgebied Hondemotsweg 9

Het deelgebied Hondemotsweg 9 ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte", inclusief de correctieve herziening, de 2e correctieve herziening, "Paraplubestemmingsplan Parkeren" en "Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020". Ter plaatse van het plangebied geldt eveneens het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" (geconsolideerd op 2 juni 2021). In een geconsolideerde versie van een bestemmingsplan worden alle relevante bestemmingsplannen en herzieningen die van toepassing zijn in één set van regels en op één verbeelding vervat. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft echter geen juridische status.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening" zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Hierna wordt kort ingegaan op deze bestemmingen. In de volgende alinea's wordt kort ingegaan op deze bestemmingen. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende planologische regime weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime slooplocatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving bestemmingen

Agrarisch
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf alsmede voor, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij.. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied
Op gronden met de aanduiding 'reconstructiezone - verwevingsgebied' gelden aanvullende regels ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken.

1.4.4 Strijdigheid

Het realiseren van compensatiewoningen binnen het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24, Raalte Noord is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast dient de agrarische bestemming ter plaatse van de slooplocatie Hondemotsweg 9 te worden omgezet naar een reguliere woonbestemming. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is gestopt en het aantal vierkante meters aan resterende bijgebouwen (na sloop) dient te worden vastgelegd. Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om het voornemen mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24, Raalte Noord

2.1.1 Kenmerken omgeving deelgebied

Het deelgebied bevindt zich in het noordoosten van het dorp Raalte aansluitend op de wijk Het Raan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er een heldere scheiding tussen het dorp Raalte en het buitengebied.

Van noord naar zuid loopt het kanaal van Lemelerveld naar Deventer dwars door de kern Raalte. Ten zuiden van het spoor scheidt het kanaal het dorp in twee delen; de woonwijken aan de westkant en het industrieterrein De Zegge aan de oostkant. De wijk Het Raan wordt opgedeeld in een westelijk en oostelijk deel. De nieuwste uitbreidingswijken van Raalte liggen ten westen van het kanaal.

Aan de noord- en oostzijde wordt de wijk Het Raan begrensd door agrarisch gebied. De Ommerweg aan de oostzijde vormt daarin een harde barrière. Tussen de jaren'80-wijk en het centrum liggen de Nijverdalseweg (N35) en het spoor met een brede groene bufferzone ertussen. In deze groene zone ligt een aantal bedrijven. Erven liggen verspreid rondom het dorp.

2.1.2 Stedenbouw en landschap omgeving deelgebied

De dorpsrand van Raan-Oost heeft een groene uitstraling vanwege de beplantingen in de tuinen en woonstraten bij de vrijstaande en twee-onderéén-kapwoningen uit de jaren '80 en '90. Aan de noordzijde loopt de oude verbindingsweg Steege waarlangs, zowel in het buitengebied als binnen de woonwijk, een aantal agrarische en voormalige agrarische erven ligt.

Vanaf de Steege loopt een fietspad in westelijke richting langs de rand de wijk in. Hieraan grenzen achtertuinen van lage woningen met rode daken. De erven ten oosten van Raalte, ten zuiden van de Steege, hebben een lange oprit met lindes. Het terrein eromheen is deels omzoomd door knotwilgen met ondergroei, deels door streekeigen, vrij dichte struikbegroeiing. Deze begroeiing vormt een dichte rand, terwijl de bomen langs de Ommerweg juist doorzicht geven naar het daarachter gelegen buitengebied. De woningen aan de Reiger zijn met hun achtertuinen gericht op het buitengebied. Door de groene invulling van de achtertuinen – met veel bomen en struiken – is er een natuurlijke overgang tussen de dorpsrand en het buitengebied. De twee-onder-één-kapwoningen aan de Koolmees hebben ruime voortuinen en zijn met hun voorgevels gericht naar de open ruimte. Hier zorgen bomen en struiken in de openbare ruimte voor de groene overgang.

Het appartementengebouw staat prominent in een hoek van deze rand van de kern. Het gebouw vormt een markering en een soort afsluiting van de wijk, als alzijdig volume dat bijdraagt aan de diversiteit van de dorpsrand.

2.1.3 Huidige situatie deelgebied

Het deelgebied ligt ten oosten van het appartementengebouw van Salland Wonen met de adressen Koolmees 2 t/m 24. Aan de noord- en oostzijde van het deelgebied liggen agrarische gronden. De omgeving van het deelgebied is reeds geschetst in paragraaf 2.1 en 2.2. Aan de zuidzijde wordt het deelgebied door woonerven van de Reiger begrensd. Ten westen van het deelgebied liggen bergingen behorende bij het appartementengebouw.

Het deelgebied zelf bestaat uit agrarische gronden en enkele graspercelen. Daarnaast ziet het deelgebied toe op enkele graspercelen (nu nog behorende bij het appartementengebouw), voetpaden en de uitsluitingsweg op de Koolmees. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het deelgebied op een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 2.2 bevat enkele straatbeelden van het deelgebied.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (bron: Atlas van Overijssel)

Afbeelding 2.2 Straatbeelden huidige situatie (bron: Het Oversticht)

2.2 Deelgebied Hondemotsweg 9, Raalte

Het deelgebied aan de Hondemotsweg 9 ligt ten noordwesten van de kern Raalte, in het buitengebied van de gemeente Raalte. De omgeving van het deelgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische bedrijven, agrarische (cultuur)gronden en verspreid liggende woonpercelen.

De deellocatie zelf betreft het voormalige agrarisch erf. Het gaat om de gronden die in de huidige situatie zijn voorzien van een functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Hierbinnen zijn agrarische bedrijfsbebouwing in

de vorm van stallen en een bedrijfswoning aanwezig. De agrarisch bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. Het agrarische erf heeft daarom geen vervolgfunctie meer. De wens bestaat om het perceel om te zetten naar een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als een reguliere burgerwoning. De agrarische bedrijfsgebouwen - die geen vervolgfunctie meer hebben voor het wonen – zijn inmiddels gesloopt. De sloopmeters worden ingezet ten behoeve van het realiseren van de compensatiewoningen op het perceel nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte (bouwlocatie).

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen. De begrenzing van deze deellocatie is aangeduid met een rode omlijning. Hierbij wordt opgemerkt wordt dat de te slopen landschapsontsierende schuren reeds zijn gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de zuidelijk gelegen (reeds gesloopte) schuur nog wel zichtbaar.

Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie (bron: Topotijdreis)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 drie vrijstaande woningen te realiseren op basis van de beleidsnota 'Erven in Beweging 2021'. Hiervoor wordt ter compensatie 3.000 m^2 landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt. De sloopmeters zijn vastgelegd in de sloopbank. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing vindt plaats op de volgende locaties:

- Hondemotsweg 9, Raalte 1.160 m^2
- Hagweg 7, Raalte 987 m^2
- Tuinksdijk 1, Raalte 473 m^2
- Lemelerweg 63, Luttenberg 380 m^2

In mei 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte een principebesluit genomen (d.d. 07-01-2019) met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Oorspronkelijk zag het plan toe op de realisatie van een knooperf met zeven Rood voor Rood woningen. De realisatie van zeven woningen op deze locatie wordt vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk geacht. Het college heeft besloten om in principe wel in te stemmen met een kleinere Rood voor Rood ontwikkeling voor maximaal vier woningen binnen de globale contour en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze in de initiatiefase door het Oversticht zijn geadviseerd. Voorliggend plan is hier een uitvloeisel van.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden zoals deze gelden voor reguliere vrijstaande woningen in Raalte Noord.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

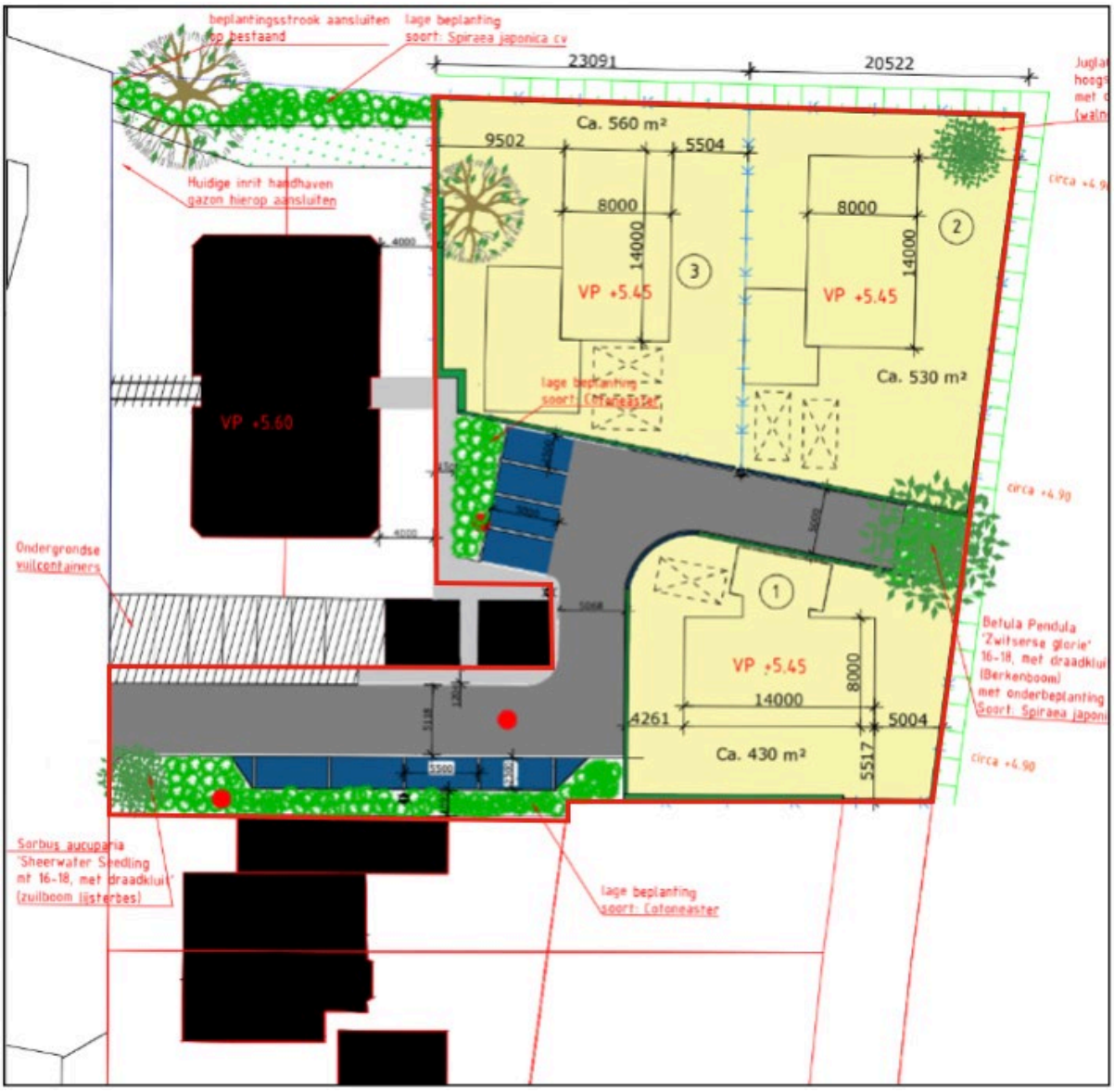
Voor de beoogde ontwikkeling in dit deelgebied zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- Het deelgebied moet een afronding van de dorpsrand vormen;
- Er dient geen afbreuk te worden gedaan aan de bestaande landschappelijke elementen. De greppelstructuur ten oosten van het deelgebied blijft bijvoorbeeld ongemoeid;
- De bomen worden niet tot in het agrarische gebied geplaatst en zo te streven naar maximaal behoud van open veld;
- Nieuwe bebouwing sluit qua verschijningsvorm aan op het appartementengebouw ten oosten van het deelgebied. Dit appartementengebouw zal gelijktijdig met de uitwerking van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden gerevitaliseerd.

In afbeelding 3.1 is een indicatie van de beoogde situatie weergegeven. Het deelgebied is op deze afbeelding weergegeven met de rode omlijning.

3.1.2 Deelgebied Hondemotsweg 9 Raalte

Zoals in de aanleiding reeds is aangegeven wordt het voormalige agrarische erf aan de Hondemotsweg 9 in Raalte omgezet naar een woonbestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn reeds gestaakt en de agrarische bedrijfsbebouwing heeft daarom geen functie meer. Daarnaast dient het maximaal aantal toegestane bijgebouwen te worden gemaximaliseerd. Het erf is reeds landschappelijk ingepast. Er is in dit deelgebied uitsluitend sprake van een functiewijziging.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Met dit plan wordt aan de Hondemotsweg 9 een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor zal er ter plaatse per saldo sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het planologisch vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. Verder wordt het parkeren op deze locatie niet negatief beïnvloed. Het perceel is van voldoende omvang om de (bestaande) parkeerbehoefte van een woning op te vangen.

In het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord worden drie woningen toegevoegd. Dit heeft wél invloed op het parkeren en de verkeersgeneratie.

3.2.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggend bestemmingsplan worden drie extra woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt voor deze functie de volgende parkeernorm:

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Rest bebouwde kom	2,3 p.p. waarvan 0,3 bezoekers

De extra parkeerbehoefte in het deelgebied komt per woning uit op 2,3, waarvan 0,3 voor bezoekers. De nieuwe erven zijn ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels. Daarnaast wordt parkeerproblematiek van het naastgelegen appartementengebouw opgelost door met dit plan meer parkeerplaatsen dan noodzakelijk te realiseren. In het deelgebied worden 9 parkeerplaatsen buiten de woonkavels aangelegd. Dat zijn per saldo 6 meer dan in de huidige situatie, aangezien er in het deelgebied nu drie parkeerplaatsen aanwezig zijn. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande 6 parkeerplaatsen ten zuiden van het appartementengebouw (buiten het deelgebied) aanwezig blijven. Zie hiervoor ook de inrichtingstekening in afbeelding 3.1. Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt ingevuld.

3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er worden drie extra woningen toegestaan. Gezien de ondergeschiktheid wordt verwacht dat deze functies in het slechtste geval voorzien in een hele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Qua verkeersgeneratie worden voor de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte) (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Koop, vrijstaand: gemiddelde verkeersgeneratie: 8,2 verkeersbewegingen per weekdag per woning;

Uitgaande van de bovenstaande uitgangspunten is er sprake van een toename van hoogstens 24,6 (voor 3 woningen) verkeersbewegingen per weekdagetmaal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Gelet op het vorenstaande is van een onevenredig toename van de verkeersbewegingen geen sprake. Het Koolmees beschikt over voldoende capaciteit om de (zeer) beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen veilig en vlot te kunnen afhandelen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 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.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied</u>: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

<u>stedelijke ontwikkeling</u>: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt

dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden hoogstens drie woningen toegevoegd. Hiermee is geen sprake van een toename van ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste 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 mixmilieus; 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.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

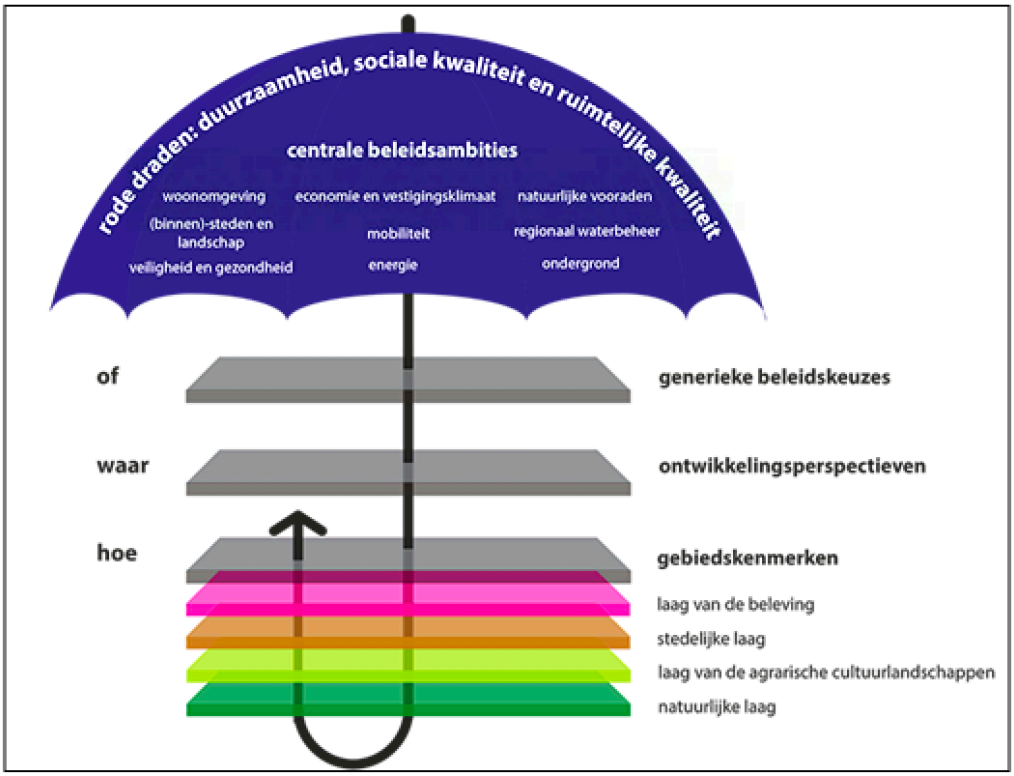
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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 onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar** en **hoe**

centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hieronder worden de generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven

aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

In voorliggend geval gaat het om een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij een fors oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De totale omvang van het te slopen oppervlak bedraagt 3.000 m^2. Hiervoor in de plaats worden drie compensatiewoningen teruggebouwd. Het realiseren van woningen in het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord past, gelet op er aansluitend op de kern wordt gebouwd en er wordt voorzien in een passende afronding van de rand van de kern.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de provinciale principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. 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.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast geeft voorliggend bestemmingsplan uitvoering aan bouwrechten verworven uit de sloopbank, voortkomend uit de vereiste sloop van landschapsontsierende bebouwing uit het buitengebied. In dit geval wordt voldaan aan het ontwikkelingsperspectief en de vierlagenbenadering. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

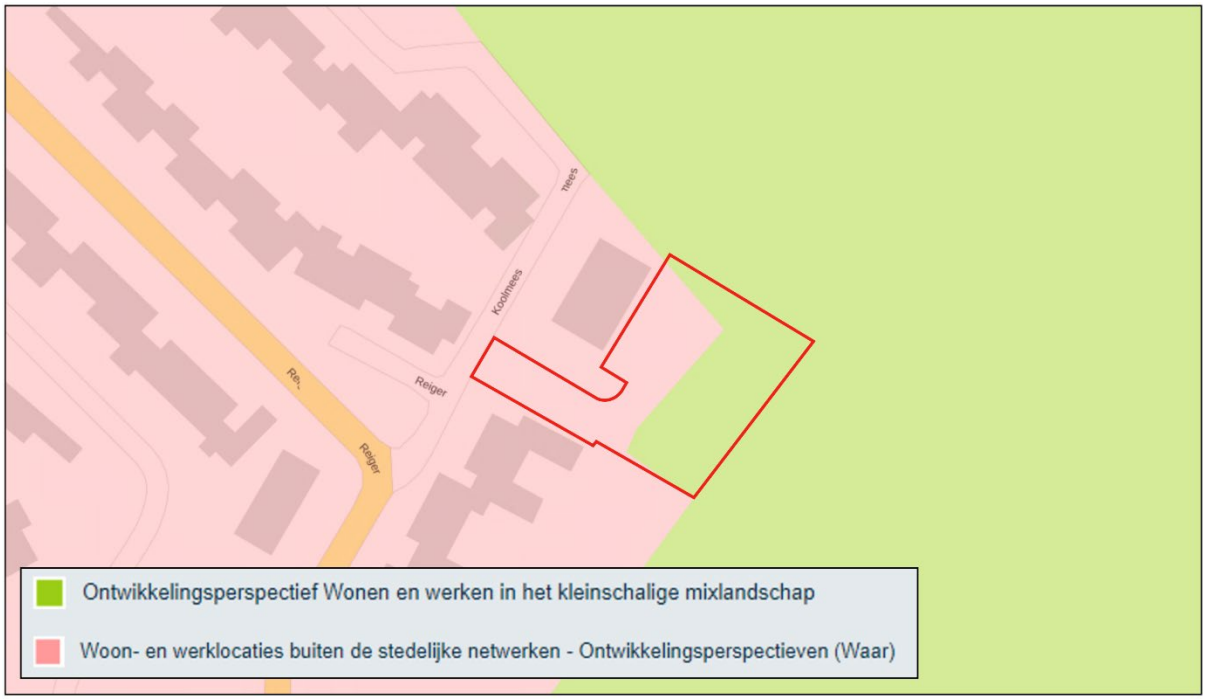
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van hoogstens drie compensatiewoningen aan de noordoostrand van de kern Raalte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. In de toetsing aan het woonbeleid in paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord behoort deels tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap’ en deels tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen. Het deelgebied is indicatief met de rode omlijning aangeduid.

Het deelgebied aan de Hondemotsweg 9 behoeft in dit geval geen extra aandacht. Daar wordt uitsluitend de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming omdat het agrarische bedrijf ter plekke niet meer actief is. Hierna is daarom de toetsing toegespitst op de ontwikkeling in het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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.

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de ´Ontwikkelingsperspectief´

Binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven wordt ruimte geboden aan het realiseren van woonfuncties. In dit geval is sprake van het realiseren van hoogstens drie woningen op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. De voorgenomen ontwikkeling is vanuit ruimtelijk- en functioneel oogpunt passend op de locatie, want er wordt gebouwd aansluitend op de kern, waarmee wordt voorzien in een passende afronding en overgang. Van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies is geen sprake. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggende situatie is de 'Laag van de beleving' niet van toepassing aangezien er uit deze laag op de locatie van het plangebied geen specifieke relevante gebiedskenmerken gelden.

Het deelgebied aan de Hondemotsweg 9 behoeft in dit geval geen extra aandacht in het kader van de gebiedskenmerken. Daar wordt uitsluitend de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming omdat het agrarische bedrijf ter plekke niet meer actief is. Dat deelgebied is reeds landschappelijk ingepast. Hierna is daarom de toetsing toegespitst op de ontwikkeling in het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.

Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte leegtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is niet of nauwelijks meer aanwezig. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord is op gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.

Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

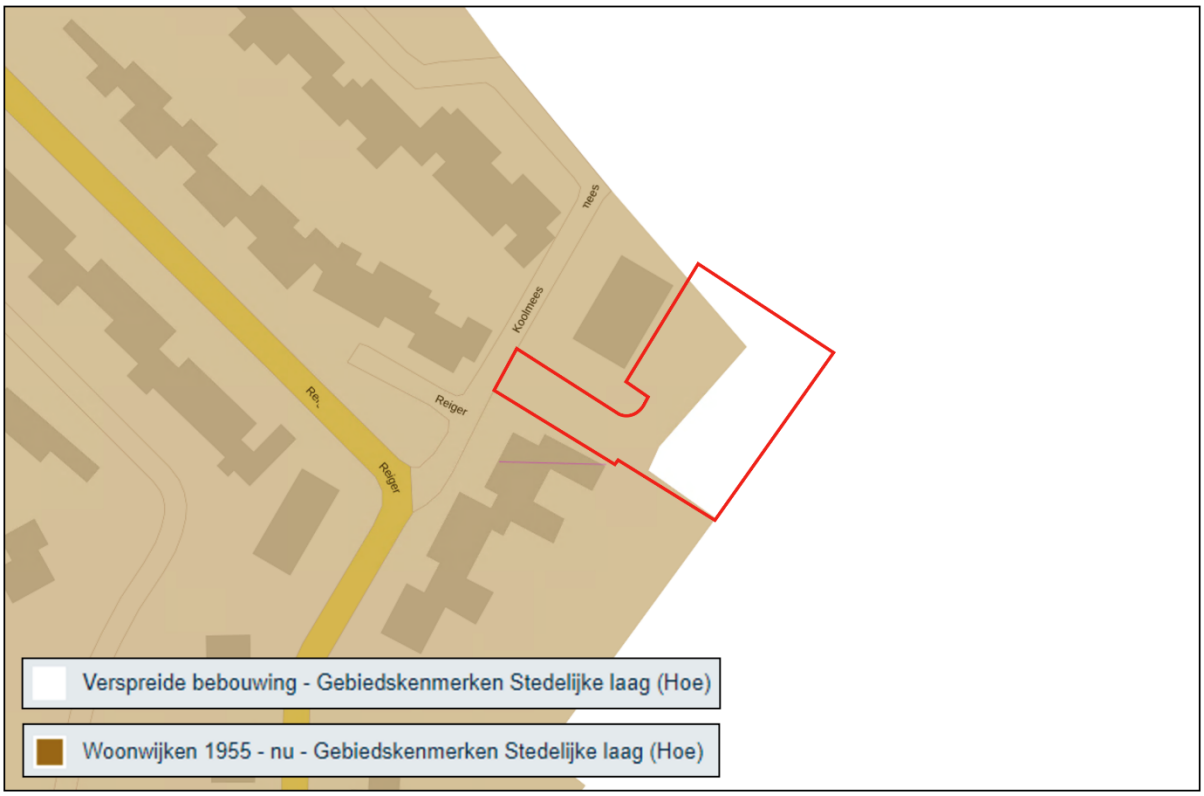
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In dit geval vormt de ontwikkeling een afronding van de dorpsrand. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het landschap. De landschappelijke structuren in de omgeving van het deelgebied blijven in

tact. Nieuwe bebouwing sluit qua verschijningsvorm aan op het appartementengebouw. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op de perceelsgrenzen van de nieuwe woonpercelen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in niet in strijd is met de uitgangspunten van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijk laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Verspreide bebouwing" en deels met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu". In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

"Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen *verhaal van ontstaan.*

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige

structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Met het realiseren van de woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor de kern Raalte. Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het deelgebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveaus. Hierna wordt ingegaan op de in voorliggend geval meest relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

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 kerkopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen. Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Ontwikkelingsrichtingen

De ambitie vraagt om een gemeente die de samenleving de ruimte geeft om duurzame en nieuwe woonvormen te ontwikkelen, maar ook richtinggevend en regisserend is bij ingrijpende veranderingen. Hiervoor zijn vijf ontwikkelrichtingen opgesteld.

1. Toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaat adaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig;

2. Flexibele en collectieve woonconcepten bij nieuwbouw en transformatie;
3. Samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn;
4. Nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern;
5. Woningbouw voor een bovenlokale behoefte. Dorpen leefbaar houden door in elk dorp ruimte te geven voor woningbouw en bedrijvigheid zodat minimaal de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid kan worden opgevangen.

4.3.1.3 Buitengebied

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.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de lokale behoefte aan woningen in de kern Raalte. De te realiseren woningen worden mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid (Erven in beweging 2021) en zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit dit beleid. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2. De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast zijn de woningen ook levensloopbestendig uit te voeren.

4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2021

4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Op 9 december is door de gemeenteraad de beleidsnota op enkele punten aangepast. Deze aangepaste regeling is sinds 6 januari 2022 in werking.

In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca. 300.000 m^2 agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt

kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m^2 (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m^2;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100 m^2 naar 150 m^2;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

4.3.2.2 Rood voor rood

Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850 m^2 worden gesloopt om voor de bouw van een woning in aanmerking te komen. Voorwaarde is dat alle landschapsontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

De Rood voor Rood regeling is een instrument dat met name voor grotere bebouwingsoppervlakten een goed sloopmiddel blijft. Door de regeling op enkele punten aan te passen kan het instrument aan effectiviteit winnen en kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de behoefte (zowel qua plek als qua type).

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd is te komen vervallen. De sloopcompensatie is dan minimaal 1.000 m^2. Dat betekent niet dat Rood voor Rood-woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld;
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk.
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knooperven, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm).
- Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1.000 m^2 aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 m^2 om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood-woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst;
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen;

4.3.2.3 Rood voor Rood woningen in het dorp

Vanuit het streven om zo min mogelijk in het buitengebied te bouwen is het wenselijk om rood voor rood woningen zo veel mogelijk in, of aansluitend aan, bebouwd gebied te bouwen. In de praktijk is dit bijna nooit haalbaar omdat de grondprijzen in gebieden die aangemerkt zijn voor woningbouw te hoog zijn om Rood voor Rood financieel haalbaar te maken. Gronden die in de structuurvisie voor woningbouw zijn aangemerkt en die (vanwege de teruggelopen vraag naar woningen) zijn afgeboekt naar een agrarische waarde, zijn in theorie wel geschikt als alternatieve locatie voor een Rood voor Rood woning op een erf in het buitengebied. Het is ook denkbaar dat dit beter aansluit bij woonbehoeften (niet iedereen wil buitenaf wonen).

De gemeente onderzoekt of er belangstelling is om Rood voor Rood woningen in één van de dorpen terug te bouwen en of dit ook financieel haalbaar te maken is.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van hoogstens drie woningen ter compensatie van de sloop van 3.000 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing elders in het buitengebied van Raalte. Voorliggend bestemmingsplan uitvoering aan bouwrechten verworven uit de sloopbank, voortkomend uit de vereiste sloop van landschapsontsierende bebouwing uit het buitengebied. De te realiseren woningen liggen formeel in buitengebied en aan de rand van de kern Raalte gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de wens om Rood voor Rood woningen in de aan de rand van een dorp mogelijk te maken. De woningen worden aansluitend aan bestaande bebouwing gerealiseerd. Er wordt voorzien in de realisatie van een knooperf. In voorliggend geval wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Binnen de systematiek van dat bestemmingsplan zijn geen inhoudsmaten vastgelegd.

Op de slooplocatie aan de Hondemotsweg 9 wordt voldaan aan de voorwaarde dat de bestemming van het woonerf van de slooplocatie waar gewijzigd in de bestemming Wonen. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd.

Geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Beleidsnota Erven in beweging.

4.3.3 Groenbeleid ‘Groen, samen doen!’

4.3.3.1 Algemeen

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid ‘Groen, samen doen’ van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema’s. De thema’s ‘handhaven en versterken van groenstructuren’ en ‘bomen- en kapbeleid’ zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema’s ingegaan.

4.3.3.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt.

Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid ‘Groen, samen doen!’

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied niet aangetast. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.4 Programma wonen 2021 - 2025

4.3.4.1 Algemeen

In het Programma Wonen 2021-2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren willen werken aan het wonen in de gemeente. Het woonbeleid kent een aantal accentverschuivingen ten opzichte van het huidige woonbeleid.

In de gemeente kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige én nieuwe inwoners.

Deze ambitie wordt uitgewerkt in de volgende vijf thema's:

- Langer zelfstandig wonen in Raalte
- Duurzaam wonen in Raalte
- Huren in Raalte
- Kopen in Raalte
- Bouwen in Raalte

Er is de laatste jaren een toenemende woningkrapte te zien in zowel de koop- als de huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunning en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals we die de afgelopen jaren ook kenden. De inwoners van de gemeente wonen graag in Raalte en onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen.

Landelijk is sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie die de grote steden niet kunnen oplossen zonder overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan deze groeiambitie en ziet dit als een kans.

De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners.

In het laatste thema (bouwen in Raalte) komen alle voorgaande thema's samen en gaat over welk woningbouwprogramma passend is bij de ambities van de thema's en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit houdt in dat de gemeente tot 2030 uitgaat van het realiseren van 1.500 - 2.000 woningen (in plaats van 700 woningen uit het voorgaande beleid). Hierbij geldt maatwerk per kern en een plus voor Raalte-dorp en Heino. Deze plus betekent meer bouwen dan de lokale behoefte om ook de vestigers van buiten te kunnen faciliteren. De genoemde kernen zijn hiervoor geschikt vanwege het voorzieningenniveau en ze een goede ontsluiting kennen, zowel via weg als spoor. De groei wordt benut om de woningtypen die nu nog onvoldoende in de programmering aanwezig zijn toe te voegen. De harde plancapaciteit is op 1-1-2021 340 woningen.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het programma wonen

In voorliggend geval worden compensatiewoningen gebouwd op basis van de beleidsnotitie Erven in beweging. Er is in voorliggend geval sprake van duurzame woningen in het buitengebied c.q. aan de dorpsrand van Raalte waarvan de concrete behoefte reeds bekend is. Er is voldoende ruimte voor het toevoegen van hoogstens drie woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen. Hiermee wordt ingespeeld op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er wordt met dit plan meer gebouwd dan alleen voor de lokale behoefte om ook de vestigers van buiten de gemeente faciliteren. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen.

4.3.5 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In dit bestemmingsplan zijn in de bouwregels de bouwmogelijkheden binnen het plangebied geregeld.

4.3.6 Parkeernormen Raalte 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de 'Parkeernormen Raalte 2015' vastgesteld. De landelijke parkeerkencijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 3.2 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor beschreven beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage/

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

De te realiseren compensatiewoningen in dit deelgebied worden aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. In de volgende paragraven wordt de ontwikkeling in dit deelgebied getoetst aan de Wet geluidhinder.

Deelgebied Hondemotsweg 9

In artikel 76 van de Wgh is verder bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning ter plaatse van de Hondemotsweg 9. Dit deelgebied wordt in het kader van de toetsing aan de Wet geluidhinder verder buiten beschouwing gelaten.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van de compensatiewoning liggen geen spoorwegen. Het aspect 'railverkeerslawaai' behoeft daarom geen nadere aandacht

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het deelgebied ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Ommerweg (N438). Deze weg kent een snelheidsregime van 80 km/uur. Naast de Ommerweg liggen er ook enkele 30 km/uur wegen, zoals de Koolmees en de Reiger, nabij het deelgebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten.

Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de Ommerweg bedraagt hoogstens 48 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de oostgevel op de tweede verdieping van woning 1 en woning 2. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt hoogstens 50 dB (excl. reductie). Dit betekent dat met een karakteristieke gevel, die conform het Bouwbesluit een gevelwering van 20 dB heeft, voldaan wordt aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Deelgebied Hondemotsweg 9

Voor wat betreft het deelgebied Hondemotsweg 9 is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe functie waarbij sprake is van nagenoeg voortdurend menselijk verblijf. De woning in het deelgebied staat er reeds. Het voornemen ziet in beginsel niet toe op bodemingrepen. Daarnaast wordt opgemerkt dat geen intensivering van gebruik plaatsvindt en er geen bodem verontreinigende activiteiten plaats gaan vinden. In het geval dat bestaande gebouwen met milieugevoelige functies worden verplaatst of nieuwe gebouwen voor milieugevoelige functies worden gebouwd zal een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk worden geacht. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

In dit geval is voor dot deelgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd omdat hier nieuwe woningen worden toegevoegd. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

In de bovengrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster is de concentratie barium verhoogd aangetroffen ten opzichte van de tussenwaarde. Naar aanleiding van deze verhoging is de bestaande peilbuis opnieuw bemonsterd. Uit het analysecertificaat van het her-monster blijkt dat er eveneens een matige verhoging barium is aangetroffen in het grondwater.

De verhoging barium in beide grondwatermonsters geven aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen. Tevens kunnen zware metalen in concentratie sterk fluctueren.

Gezien de matige verhoging barium in het ondiepe grondwater wordt geadviseerd geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet Luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De Wet milieubeheer heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM^{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof ($PM^{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³	Vanaf 2015

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM voor 2020**:**

- Een stikstofconcentratie van 10,9 µg NO_2/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 15 µg PM^{10}/m^3;
- Een fijnstofconcentratie van 8,2 µg $PM^{2,5}/m^3$.

Voor het plangebied kan daarmee worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden wordt voldaan.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de functies die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

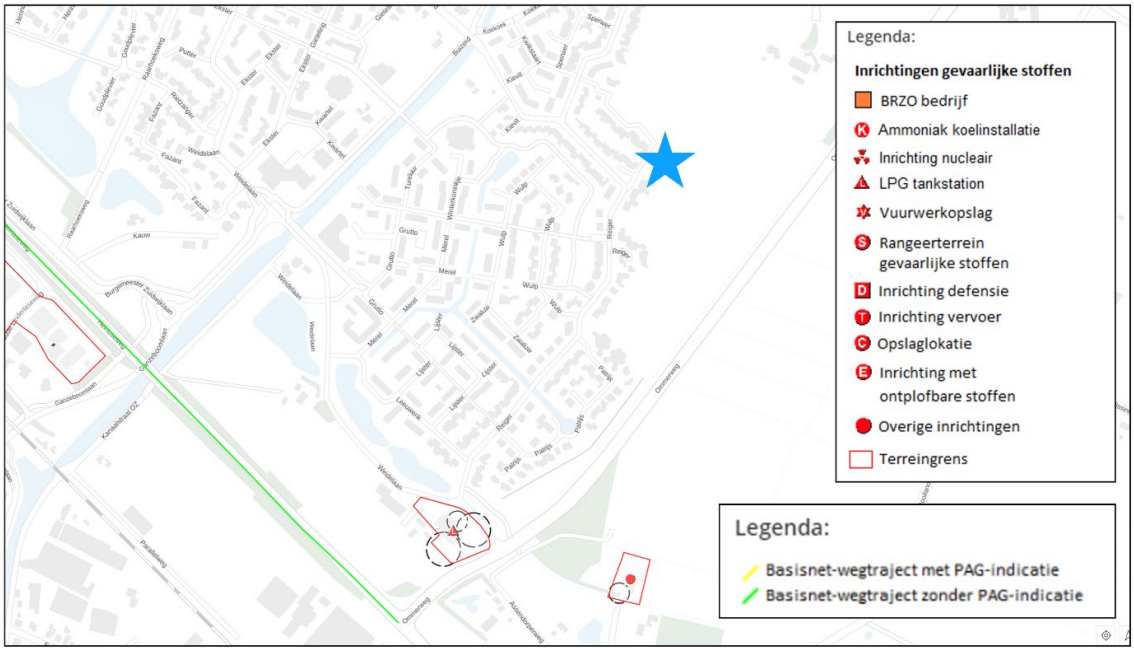
5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

<u>Deelgebied Hondemotsweg 9</u>

In dit deelgebied is geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het groepsrisico neemt niet toe. Er is in theorie zelfs sprake van een afname, aangezien het agrarisch bedrijf is gestopt. Nadere toetsing aan het aspect 'externe veiligheid' voor dit deelgebied kan achterwege blijven.

<u>Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord</u>

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond dit deelgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de te realiseren woningen (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het deelgebied:

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

Op een afstand van ongeveer 150 meter ten zuidoosten van het deelgebied de Ommerweg (N348). De woningen in het deelgebied liggen daarmee binnen het invloedgebied van een aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen, die onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) valt. Het Besluit bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf de weg het plaatsgebonden risico ($PR10^{-06}$) en het groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. Langs de N348 ligt geen PR 10^{-06}-contour dan wel een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Bij minder dan 500 vervoersbewegingen met stofgroep GF3 (LPG, propaan, enz.) heeft een weg buiten de bebouwde kom namelijk geen PR 10^{-06} contour.

Het werkelijk aantal transporten met GF3 over de N348 bedraagt slechts 115 stuks. Wel moet vanwege de ligging binnen 200 meter van de betreffende weg (invloedgebied), op grond van artikel 7 en 8 van Bevt het groepsrisico worden berekend en verantwoord. Alvorens een RBM II berekening uit te voeren mag gebruik worden gemaakt van de vuistregels uit de handreiking risico analyse transport (HART). Bij het doorlopen van deze vuistregels volgt vanzelf of een RBM II berekening nodig is. Gezien de beperkte transporten met gevaarlijke stoffen over de N348 en de afstand van de locatie tot de N348, is overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of 10% van deze waarde niet te verwachten. Op basis hiervan is verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Voor de uitwerking van de HART toets wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

De omgevingsdienst IJsselland heeft in het kader van de verantwoording groepsrisico op 23 juni 2022 advies opgevraagd bij de veiligheidsregio. Op 13 juli 2022 heeft de veiligheidsregio haar advies uitgebracht over voorliggende ontwikkeling. De veiligheidsregio adviseert gebruik te maken van brandwerende materialen en drukbestendige gevels, te zorgen voor schuilmogelijkheden in de gebouwen van de N348 afgericht en de toekomstige bewoners te informeren over de risico's die zij lopen en handelingsperspectieven die zij hebben bij een mogelijk incident op de N348 (BLEVE).

5.4.4 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Echter kunnen installaties zoals warmtepompen die aan de buitenzijde van een woning worden gepositioneerd wel zorgen voor een (relevante) geluidsbelasting op milieugevoelige functies (woningen) in de omgeving en in het plangebied zelf. In geval van voorgenomen ontwikkeling om vrijstaande woningen op relatief ruime afstand van elkaar en andere woningen buiten het plangebied (> 10 meter) staan. Bovendien kan de warmtepomp (in het geval dat die buiten de woning wordt geplaatst) in alle gevallen op meer dan 5 meter afstand van de perceelsgrens worden geplaatst. Eventueel kan een gesloten bodemwarmtesysteem worden toegepast. Het gaat hierbij om een geïntegreerd systeem waarbij van voorgenoemde geluidsbelasting geen sprake is. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal dit nader worden uitgewerkt. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

<u>Deelgebied Hondemotsweg 9</u>

Voor het deelgebied aan de Hondemotsweg 9 geldt dat het hier gaat om een planologische omzetting van een agrarisch erf naar een regulier woonerf. De reeds aanwezige bedrijfswoning is reeds een bestaand milieugevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende (agrarische) bedrijven door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

<u>Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord</u>

In dit geval zijn de nieuwe compensatiewoningen in dit deelgebied wel aan te merken als nieuwe milieugevoelige objecten. In de omgeving van het deelgebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Concreet gaat het om een grondgebonden bedrijfsvoering aan de Steege 6 te Raalte en een intensieve veehouderij aan de Steege 10 te Raalte. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 (geur) nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van respectievelijk 30 en 50 meter voor grondgebonden en intensieve veehouderijen (aspect geluid). Hierna zijn de onderlinge afstanden (gemeten van de uiterste mogelijke situering van de (agrarische) bedrijfsgebouwen en de uiterste situering van de dichtstbijzijnde compensatiewoning in het deelgebied) weergegeven:

1. De Steege 6: circa 150 meter;
2. De Steege 10/12: circa 430 meter.

Geconcludeerd wordt in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan. Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde compensatiewoningen (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden). Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd, aangezien in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur (Wet geurhinder en veehouderij)

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, namelijk de nieuwe compensatiewoningen.

Deelgebied Hondemotsweg 9

Voor het deelgebied aan de Hondemotsweg 9 geldt dat het hier gaat om een planologische omzetting van een agrarisch erf naar een regulier woonerf. De reeds aanwezige bedrijfswoning is reeds een bestaand geurgevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Het beschermingsniveau blijft onveranderd en omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Omgekeerd worden omliggende (agrarische) bedrijven door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

In dit geval is sprake van de realisatie van een compensatiewoningen in het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord. Zoals blijkt uit de paragraaf milieuzonering (5.5) bevinden zich in de omgeving van de compensatiewoningen enkele agrarische bedrijven.

Binnen het bouwperceel van De Steege 6 te Raalte is uitsluitend een grondgebonden bedrijfsvoering toegestaan. Hiervoor geldt een vaste afstand van 100 meter. Deze afstand (ca. 145 meter) wordt ruimschoots gehaald.

Binnen het bouwperceel De Steege 10/12 te Raalte is op basis van het huidige planologische regime intensieve bedrijfsvoering toegestaan. De afstand tussen het agrarische bouwvak en de uiterste situering van de gevel van de dichtbijgelegen woning in het deelgebied bedraagt tenminste 430 meter.

Voor dieren met geuremissiefactoren zijn geen vaste afstanden, maar geurnormen van toepassing. De gemeente Raalte is binnen een zogenaamd concentratiegebied gelegen, waar een (individuele) geurbelasting van gevoelige objecten in de bebouwde kom Wgv tot 3 ou_E/m^3 is toegestaan. Uit een indicatieve berekening 'worst case'-berekening van de Omgevingsdienst IJsselland met Vstacks Vergunning, blijkt door nabijgelegen relevant geachte veehouderijen (Steege 6 met een geuremissie van 1.295 ou_E/s en Steege 10/12 met een geuremissie van 27.262 ou_E/s) een individuele geurbelasting van de woningen van het deelgebied van maximaal circa 2,2 ouE/m3, waarmee wordt voldaan aan de genoemde geurnorm.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat door geur van dieren met geuremissiefactoren, is behalve de individuele geurbelasting ook de cumulatieve geurbelasting (van alle relevante veehouderijen tezamen) van belang. Daarbij wordt opgemerkt dat de geurbelasting van het deelgebied grotendeels wordt bepaald door de genoemde veehouderijen aan de Steege 6 en 10/12. Daarbij wordt opgemerkt, dat op relatief grote afstand op circa 1,3 kilometer nog wel een veehouderij (in dit geval de geitenhouderij aan de Wissinkweg 33 in Mariënheem) is gelegen met geuremissie van 36.215 ou_E/s (bron: Omgevingsdienst IJsselland) en binnen een staal van 2 kilometer geen IPPC-veehouderijen (veehouderijen die onder de Richtlijn industriële emissies vallen) zijn gelegen. Gelet op de hiervoor beschreven geurbelastingsituatie, de relatief grote afstanden tot relevante veehouderijen en dat ruimschoots kan worden voldaan aan de vaste afstandseisen, kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan, dat cumulatieve geurhinder ook niet belemmerend is voor het woon- en leefklimaat van de woningen in het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plekke van de compensatiewoningen in dit deelgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd wordt de agrarische bedrijven niet beperkt, temeer omdat er ook reeds aanwezige geurgevoelige functies (o.a. wonen) van derden dichter op deze veehouderijen zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de veehouderij.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van de deelgebieden sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Ten aanzien van het deelgebied Hondemotsweg 9 wordt opgemerkt dat het voor wat betreft de bestemmingsplanherziening uitsluitend gaat om een functiewijziging. Door het beëindigen van de agrarische bedrijf is er zelfs sprake van een afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

<u>Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24</u>

Het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Boetelerveld’ ligt op circa 2,6 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de ruime onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling in dit deelgebied is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie voor de compensatiewoningen. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Uit de rekenresultaten van de zowel de gebruiksfase als de aanlegfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat hiermee geen sprake is van een stikstofdepositie met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

<u>Deelgebied Hondemotsweg 9</u>

In het deelgebied Hondemotsweg 9 zijn in het kader van deze bestemmingsplanherziening geen sloop- of aanlegwerkzaamheden voorzien. De te slopen landschapsontsierende bebouwing is reeds gesloopt. Door het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt bovendien de (planologische) mogelijkheid voor het exploiteren van agrarisch bedrijf op deze locatie – en daarmee de eventuele bijkomende stikstofdepositie op Natura-2000 - belet. Een AERIUS-berekening is voor dit deelgebied niet noodzakelijk.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het

'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het deelgebieden liggen niet binnen het NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Situatie plangebied

<u>Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord</u>

In dit geval is door BJZ.nu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het deelgebied is onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het deelgebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af. Mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)verblijfplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het deelgebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden 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.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze door een ervaren ecoloog weggevangen of verjaagd worden. Tevens dient er geschikt compenserend habitat in de omgeving aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een gedragscode. Eén van de voorwaarden van werken volgens een gedragscode is dat er gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode of onder toeziend oog van een ervaren ecoloog.

<u>Deelgebied Hondemotsweg 9</u>

In het deelgebied Hondemotsweg 9 zijn in het kader van deze bestemmingsplanherziening geen sloop- of aanlegwerkzaamheden voorzien. De te slopen landschapsontsierende bebouwing is reeds gesloopt. Een quickscan flora en fauna is voor dit deelgebied niet noodzakelijk.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologische verwachtings- en beleidskaart doorvertaald in bestemmingsplannen en de daaropvolgende correctieve herzieningen. Op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen geldt voor de deelgebieden geen archeologische dubbelbestemming. De gronden kennen verder op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart een lage verwachting. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 5.000 m^2 en dieper dan 50 centimeter. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in en rondom de deelgebieden zelf geen rijks- of gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorische waarden. Van aantasting van monumentale en cultuurhistorische- of landschappelijke waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (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/wijzigingsplan 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 bestemmingsplannen 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). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op ten minste 2,6 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. 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. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval wordt er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld en als bijlage 6 opgenomen bij deze toelichting. Daarnaast zal over de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie een separaat besluit worden genomen.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid

5.10.1 Algemeen

Uit diverse rapporten van het onderzoeksproject Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) blijkt dat de kans op een longontsteking bij bewoners binnen 2 kilometer van een geitenhouderij significant verhoogd is in vergelijking met bewoners in gebieden zonder veehouderij. Het risico op longontsteking is groter naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is. Het risico is het grootst binnen 500 m van een geitenhouderij. Tussen de 1 en 2 kilometer is de toename van het risico beperkt. Zonder invloed van veehouderij is de kans op een longontsteking ongeveer 1,5% per persoon per jaar. Binnen 500 meter van een geitenbedrijf is dat circa 2,6%. Daarna neemt het extra risico op longontsteking snel af.

5.10.2 Situatie plangebied

In onderhavige situatie bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij aan de Wissinkweg 33 in Mariënheem ongeveer 1,3 kilometer en is er sprake van enige toename van het risico. In dit geval is de GGD daarom om advies gevraagd. Gezien de afstand tussen de drie nieuwe woningen en de geitenhouderij heeft de GGD geen grote bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel adviseert de GGD om toekomstige bewoners van de in 5.10.1 genoemde punten op de hoogte te brengen zodat zij een persoonlijk afweging kunnen maken.

5.10.3 Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.2.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: ‘We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering’.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema’s:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

6.2.4 Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in

zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er voor het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 de ‘korte procedure’ van toepassing is. Voor het deelgebied Hondemotsweg 9 is de ‘geen belang procedure’ van toepassing. De watertoetsresultaten zijn als bijlage 7 en bijlage 8 bijgevoegd bij deze toelichting.

Deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

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 m^2. 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 adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

<u>Huishoudelijk afvalwater</u>

De compensatiewoningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden riool. De capaciteit van deze riolering is voldoende om het extra afvalwater van de twee compensatiewoningen te verwerken.

<u>Hemelwater</u>

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. In dit geval wordt het hemelwater geïnfiltreerd in het plangebied. 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. Er is geen sprake van het gebruik van uitlogende materialen.

Deelgebied Hondemotsweg 9

Ten aanzien van het afvalwater is er voor het deelgebied geen sprake van wijzigingen. De bestaande woning is aangesloten op de riolering en dat blijft ongewijzigd. Het hemelwater wordt afgevoerd conform de bestaande situatie. Er is geen sprake van wijzigingen. Op het erf is overigens voldoende ruimte om hemelwater te infiltreren.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwmogelijkheden.
- Specifieke gebruiksregels: elk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*
  In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd. In dit geval is ten aanzien van de bestemmingsregeling ter plaatse van het deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord aangesloten bij het bestemmingsplan “Raalte Kern”. Voor het deelgebied Hondemotsweg 9 is het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” als basis aangehouden.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen te plaatse van de gronden rondom het woonerf aan de Hondemotsweg die voorheen waren voorzien van een agrarisch bouwvak. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd

voor het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn uitsluitend erf- of terreinafscheidingen toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

Groen (Artikel 4)

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden die worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. De gronden zijn onder meer bestemd voor (infiltratie) groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Op gronden met deze bestemming bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 meter worden geplaatst.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan de gronden die worden ingericht ten behoeve van woonstraten, pleinen en paden met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Wonen (Artikel 6)

Aan de gronden van voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Hondemotsweg 9 is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze gronden zijn bestemd conform de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Er is een bouwvlak opgenomen, waarbij is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Bij de woning is middels een aanduiding op de verbeelding het maximum aan bijgebouwen bepaald op 565 m^2. Dit is de resterende oppervlakte na de sloop van de bebouwing die wordt ingezet voor de regeling 'Erven in Beweging 2021'.

Wonen - 1 (Artikel 7)

De gronden die bij het erf van de (te realiseren) compensatiewoningen (gaan) behoren zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 1' aangezien de omliggende woningen (met uitzondering van het appartementengebouw) ook zijn voorzien van deze bestemming. Qua bouwregels is hoofdzakelijk aangesloten op de bouwregels die op basis van het nu geldende bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen – 2' gelden. Wat betreft de gebruiksregels is volledig aangesloten bij de gebruiksregels voor de bestemming 'Wonen – 1' uit het vigerende bestemmingsplan.

Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan ter plaatse van de drie bouwvlakken op de verbeelding. De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 75 m^2 bedragen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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 van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals NNN en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In het voorliggende geval is sprake van ontwikkeling op basis van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Deze regeling is reeds akkoord bevonden door de provincie. Gezien het vorenstaande wordt daarom afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is akkoord met het voornemen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft de buurt meegenomen in het ontwikkelingstraject gedurende de afgelopen 4,5 jaar.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 11 mei 2023 tot en met woensdag 21 juni 2023 voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Toetsing HART

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Watertoetsresultaat deelgebied nabij Koolmees 2 t/m 24 Raalte Noord

Bijlage 8 Watertoetsresultaat deelgebied Hondemotsweg 9 Raalte