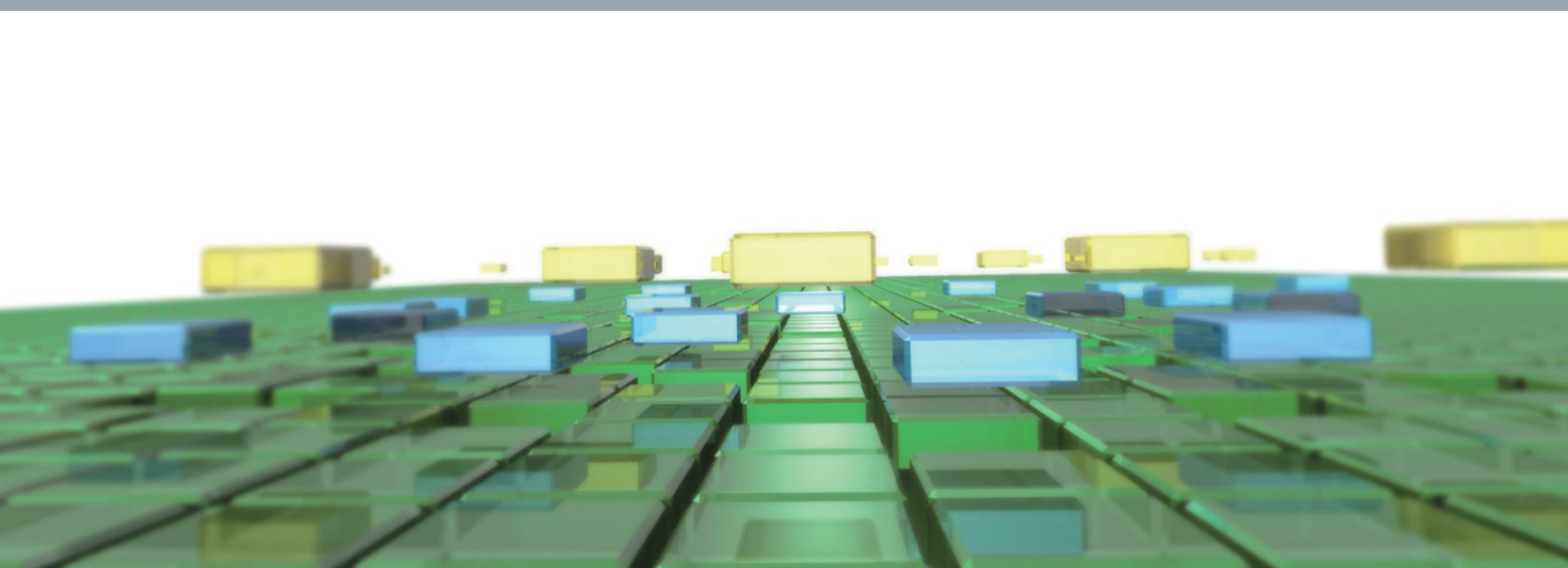


Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

Gemeente Raalte

Ontwerp



Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

Gemeente Raalte

Ontwerp

Rapportnummer: 211x09734_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0177.BP20170007-ON01

Datum: Juni 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. Ekkelenkamp

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Anja Diepen, Dennis van Mier

Concept: februari 2018 / mei 2018

Voorontwerp: -

Ontwerp: 6 juni 2018

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

**Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
woonbestemming 89 recreatiewoningen de
Stoevinghe e.o.**

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Plansystematiek	13
5.3 Systematiek per bestemming	13
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Economische uitvoerbaarheid	16
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

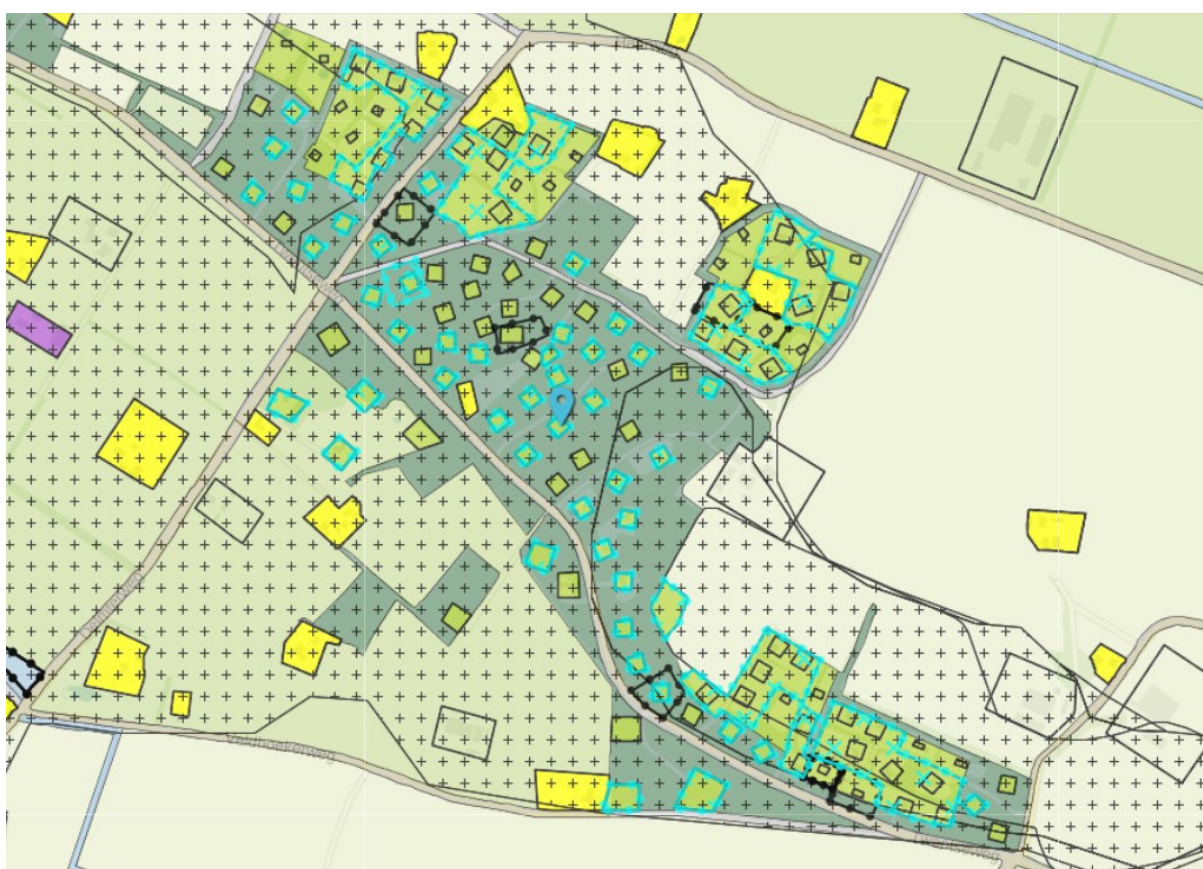
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

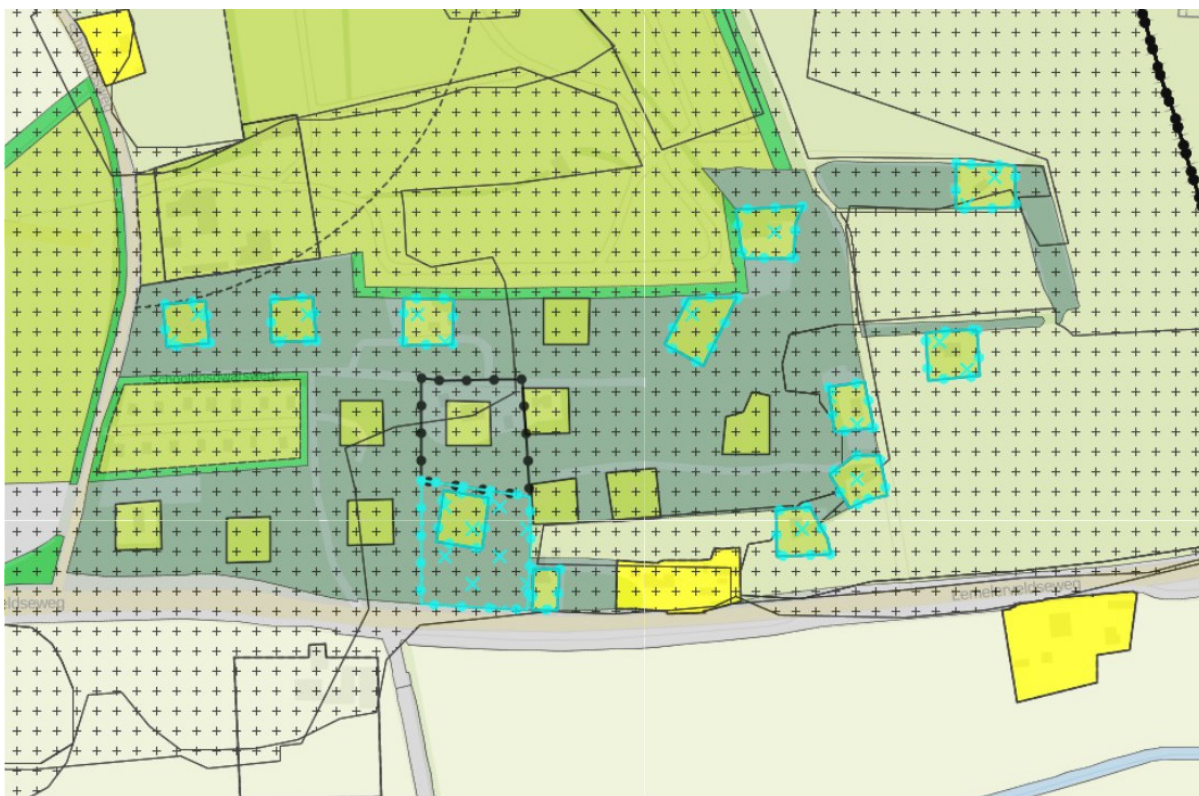
1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Heino, het gebied dat bekend staat als 'De Stoevinghe' en in het gebied ten zuiden van camping Heino (Lemelerveldseweg en Schoolbosdarsweg) staan meerdere recreatiewoningen. De woningen zijn eigendom van particuliere eigenaren. 89 van deze recreatiewoningen worden al decennialang permanent bewoond. Andere recreatiewoningen in dit gebied worden nog recreatief gebruikt.

Figuur 1.1 en 1.2 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer. Enkel de 89 recreatiewoningen die al decennialang permanent bewoond worden zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.



*Figuur 1.1: ligging de Stoevinghe (omgeving Twentseweg)
(lichtblauw omljnde kavels zijn de permanent bewoonde recreatiewoningen, lichtgroen zonder
omlijning zijn de recreatiewoningen die nog recreatief gebruikt worden)*



*Figuur 1.2:: ligging cluster recreatiewoningen bij Lemelerveldseweg (nabij camping Heino)
(lichtblauw omlijnde kavels zijn de permanent bewoonde recreatiewoningen, lichtgroen zonder
omlijning zijn de recreatiewoningen die nog recreatief gebruikt worden)*

Voorgeschiedenis

Er geldt een lange voorgeschiedenis:

- De permanente bewoning gaat terug tot de jaren '80 en '90 of nog eerder en is begonnen onder de toenmalige gemeenten Dalfsen en Heino;
- Dalfsen heeft in 1994 een besluit genomen dat inhield dat de op 1 juli 1994 bewoonde recreatiewoningen in de Stoevinghe in Dalfsen bewoond mochten blijven, ook door rechtsopvolgers. Van de in de toenmalige gemeente Dalfsen gelegen recreatiewoningen is na jarenlange procedures over het toen geldende bestemmingsplan komen vast te staan dat het recht op permanente bewoning een objectgebonden overgangsrecht is. Dat wil zeggen: ook rechtsopvolgers mogen in de recreatiewoning wonen (dit, in tegenstelling tot zogenaamd persoonsgebonden overgangsrecht);
- In Heino is in 1987 een vergelijkbare 'lijst' ontstaan van recreatiewoningen waar bewoning werd toegestaan c.q. gedoogd.
- Al met al heeft dit na gemeentelijke herindelingen geleid tot 89 in de gemeente Raalte gelegen recreatiewoningen waar een objectgebonden toestemming voor permanente bewoning bestaat. Veel van de huidige eigenaren zijn niet meer de oorspronkelijke eigenaren die voor het eerst hier zijn gaan wonen.
- Door Raalte is jarenlang bijgehouden of bewoning voor lange tijd onderbroken werd. Dat heeft echter niet geleid tot beëindiging van de bewoning: bewoning werd bij wisseling van eigenaren steeds maar kort (enkele maanden) onderbroken.
- In 2012 heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied besloten een woonbestemming met beperkte bouw mogelijkheden te geven aan deze 89 recreatiewoningen. De motivering van de raad was kortweg:
 - a. De bewoning is een langlopende zaak waarin de rechter meerdere keren heeft bevestigd dat eigenaren en hun rechtsopvolgers hier permanent mogen wonen.
 - b. Hiermee is feitelijk en juridisch geen sprake van onrechtmatige bewoning.
 - c. Het is gezien deze situatie niet reëel te veronderstellen dat terugkeer naar recreatief gebruik plaatsvindt.

- d. Het overgangsrecht brengt beperkingen met zich mee waardoor aanpassingen van de woningen aan de (veiligheids-)eisen van deze tijd niet mogelijk zijn.
- Vanwege strijd met provinciaal beleid, dat het toekennen van woonbestemmingen aan recreatiewoningen verbiedt, gaf de provincie een reactieve aanwijzing die ondanks beroep van de gemeenteraad stand hield bij de Raad van State. Dit had als gevolg dat de raad een nieuw bestemmingsplan voor deze 89 recreatiewoningen moest vaststellen.
- De raad heeft vervolgens in februari 2015 een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning met een specifieke objectgebonden gebruiksregel is toegestaan (Bestemmingsplan Buitengebied, 2e correctieve herziening, vastgesteld op 19 februari 2015).

Aanpassing Omgevingsverordening Overijssel 1 mei 2017 en actualisatie 2017/2018

Op 12 april 2017 stelde Provinciale Staten een herziene Omgevingsverordening vast. Deze aangepaste verordening is per 1 mei 2017 van kracht. De provincie Overijssel nuanceert hierin het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen. In deze Omgevingsverordening wordt het mogelijk gemaakt onder strikte voorwaarden een woonbestemming aan een recreatiewoning toe te kennen. De hierboven genoemde 89 permanente recreatiewoningen voldoen hieraan, in hoofdstuk 2 wordt dit toegelicht.

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben op 23 januari 2018 het ontwerp van de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2017/2018 en het ontwerp van de Actualisatie van de Omgevingsverordening Overijssel 2017/2018 vastgesteld. De beide ontwerpen hebben ter inzage gelegen tot en met 4 april 2018 en Provinciale Staten zullen de eventueel ingediende zienswijzen betrekken bij hun besluit over de vaststelling.

Gelet op de wens van de raad uit 2012 ligt het voor de hand deze ruimte nu door te vertalen in een bestemmingsplan waarin alsnog woonbestemmingen voor deze 89 recreatiewoningen worden opgenomen. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in lid 2 een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De omzetting van recreatiewoningen met permanente bewoning naar een woonbestemming beschouwd de gemeente als een 'administratieve correctie'. De recreatiewoningen maken reeds onderdeel uit van de gemeentelijke woningvoorraad. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen blijven gelijk. Er wordt niet voorzien in een ander gebruik en de bebouwingsregeling wordt niet ruimer o.a. door geen ruimte te geven voor vergunningsvrij bouwen. Het stedelijk gebied wordt niet uitgebreid.

De conclusie is dan ook dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Zoals ook wordt aangegeven bij de toetsing aan het rijksbeleid maken de recreatiewoningen reeds onderdeel uit van de gemeentelijke woningvoorraad en vallen deze dan ook binnen de afspraken die hierover zijn gemaakt met de Provincie.

Op 12 april 2017 stelden Provinciale Staten van Overijssel een herziene Omgevingsverordening vast. Deze aangepaste verordening is per 1 mei 2017 van kracht. De provincie Overijssel nuanceert hierin het beleid met betrekking tot permanente bewoning van recreatiewoningen.

Artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening Overijssel bepaalt de mogelijkheden voor het toekennen van een woonbestemming aan recreatiewoningen:

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.

lid 2

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of*
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;*

en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;*
- *er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en*
- *de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.*

In het ontwerp van de Actualisatie van de Omgevingsverordening Overijssel 2017/2018 wordt aan de toelichting van de verordening het volgende toegevoegd:

Wanneer de bestemming van een recreatiewoning wordt gewijzigd in een woonbestemming, is sprake van een functiewijziging en dus formeel gezien van een nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

In de volgende subparagraaf vindt de toetsing aan de voorwaarden uit de omgevingsverordening plaats.

2.2.2 Toets omgevingsverordening Overijssel recreatiewoningen

Aan de volgende voorwaarden in de omgevingsverordening moet worden voldaan:

1. de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
2. op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;
3. er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
4. er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en
5. de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.
6. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing op de wijziging van een recreatiewoning in een woonbestemming.

Ad 1 en 2.

Aan één van beide voorwaarden moet worden voldaan. In dit geval wordt aan beide voorwaarden voldaan.

Ad 3.

Binnen de nu geldende bouwregels (350 m³) kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen. Of alle woningen aan deze eisen voldoen is niet bekend, maar de verordening vereist ook niet dat de woningen nu al voldoen: ze moeten er aan *kunnen* voldoen. Mits de bouwmogelijkheden minimaal gelijk worden gehouden kunnen eigenaren hun woning in overeenstemming brengen met de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Een bestemmingsplan kan niet afdwingen dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit geeft immers zelf een uitputtende regeling als het gaat om de eisen waaraan bouwplannen moeten voldoen. De Afdeling van de Raad van State zegt in dit verband (8 maart 2017 (201604504/1/R1) dat "in de uitspraken van 10 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR4628, en van 22 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1290 al is uitgesproken dat het Bouwbesluit een uitputtend karakter heeft, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan nadere regelingen te treffen, die reeds in het Bouwbesluit uitputtend zijn opgenomen. Voorts overweegt de Afdeling dat een bestemmingsplan niet is bedoeld om de exacte uitvoering van het gebouw te regelen".

Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan niet voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit is er sprake van strijdigheid met dat Bouwbesluit. Het betreft dan een handhavingsskwestie, dat via het spoor van de handhaving dient te worden opgepakt.

Nu de recreatiewoningen kunnen voldoen aan het Bouwbesluit is de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate aangetoond.

Ad 4.

Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4: 'Omgevingsaspecten'. Er wordt voldaan aan de relevante milieuregelgeving.

Ad 5.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan door ten opzichte van de huidige bestemming geen verdere verruiming van bouwmogelijkheden te geven.

Ad 6.

Deze voorwaarde is toegevoegd om gemeenten de kans te geven een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te vragen als dat wenselijk is gelet op de impact van de functiewijziging. De permanente bewoning is al positief bestemd (binnen de recreatieve bestemming) en de bouwmogelijkheden worden bewust zeer beperkt gehouden. Zelfs het vergunningsvrij bouwen wordt voor zover mogelijk uitgesloten. De impact is dan ook zodanig dat geen KGO wordt vereist.

Voor een verdere uitleg betreffende deze regeling wordt verwezen naar de juridische planopzet in hoofdstuk 5, onder 'Wonen - 1'.

2.2.3 Overstroombaar gebied

Door de klimaatverandering neemt de kans op overstroming en wateroverlast toe. Om hiertegen bescherming te bieden zijn in de Omgevingsverordening Overijssel watergebiedsreserveringen opgenomen. Eén van deze watergebiedsreserveringen is het 'Overstroombaar gebied'. Deze gebieden staan normaal niet onder water, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. De planlocatie ligt, net als een groot gedeelte van het buitengebied en Heino binnen het 'Overstroombaar gebied'.

In artikel 2.14.4, onder 1 van de omgevingsverordening wordt aangegeven dat in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke functies toestaan binnen 'Overstroombaar gebied', voorwaarden worden gesteld waardoor de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. In lid 2 is geregeld dat de toelichting informatie moet bevatten over de risico's bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen om deze risico's te beperken, dan wel te voorkomen.

Door dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke functies toegestaan. De woningen worden al jaren permanent bewoond, wat ook is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterveiligheid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Raadsbesluit 2012 en bestemmingsplan Buitengebied, 2e correctieve herziening

Het raadsbesluit van 2012 en 2e correctieve herziening geven beide duidelijk aan dat de gemeenteraad deze bewoning permanent wilde regelen, maar vergelijkbare bouw mogelijkheden wilde houden gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en om te voorkomen dat te grote verschillen met de niet-permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied ontstaan. In de 2e correctieve herziening is enige ruimte geboden in de inhoudsmaat van de recreatiewoning en het maximale oppervlak aan bijgebouwen. Er geldt een inhoudsmaat van 350 m³ voor de (recreatie)woning (was: 300 m³) en een oppervlak van 50 m² voor bijgebouwen (was: 6 m²).

De provinciale verordening biedt de mogelijkheid om recreatiewoningen, die vóór 31 oktober 2003 bewoond werden en die sindsdien onafgebroken permanent bewoond zijn, een woonbestemming toe te kennen. In het gemeentelijk beleid worden echter andere peildata voor de permanente bewoning gehanteerd (1 juli 1994 voor de Stoevinghe en 17 december 1987 voor bestemmingsplan Buitengebied Heino). Hieraan voldoen de 89 recreatiewoningen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, in tegenstelling tot de overige recreatiewoningen. Het huidige gemeentelijk beleid wordt al jaren stringent toegepast en er is geen aanleiding de gehanteerde gemeentelijke peildata los te laten. Het uitgangspunt was en is dan ook dat alleen de 89 recreatiewoningen een woonbestemming kunnen krijgen.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten bestemmingsplan

De volgende uitgangspunten kunnen worden geformuleerd voor dit bestemmingsplan:

- Beperkt zich tot de 89 recreatiewoningen die al een woonrecht hebben (via een objectgebonden overgangsrecht).
- Recreatieve bestemming wordt woonbestemming.
- Bouwregels blijven zoals ze nu zijn: woning maximaal 350 m³, bijgebouwen maximaal 50 m² en overkappingen maximaal 25 m².
- Vergunningvrij bouwen zoveel mogelijk uitsluiten.

In paragraaf 5.3.1 wordt nader ingegaan op de juridische regeling hiervan.

Hoofdstuk 4 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 voorliggend geval verandert het beschermingsregime van de 89 (recreatie)woningen nauwelijks. De woningen worden al jaren permanent bewoond en de gemeente en de provincie zijn van mening dat gezien dit feit omzetting van overgangsrecht naar een directe woonbestemming is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan legt dit enkel juridisch-planologisch vast. Zodoende is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van het juridisch-planologisch verankeren van een inmiddels bestaande situatie.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

Er is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regels en systematiek van het Bestemmingsplan buitengebied, 2e correctieve herziening, vastgesteld op 19 februari 2015. De regeling voor de woonbestemming betreft een unieke regeling, die geheel is toegesneden op de woningen in Stoevinghe en nabij camping Heino. Daarom is gekozen een nieuwe bestemming 'Wonen - 1', die niet voorkomt in de andere bestemmingsplannen in Raalte.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de woonbestemming voor de permanent bewoonde recreatiewoningen vast te leggen. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3 Systematiek per bestemming

Per bestemming wordt hier een toelichting gegeven op de belangrijkste punten.

5.3.1 Wonen - 1

De gronden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening' de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' hebben, zijn bestemd als Wonen - 1. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en bijbehorende voorzieningen als tuinen.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de bebouwing te beperken. Zo is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing plaats moet vinden. De woning mag niet meer dan 350 m³ bedragen. Kelders worden meegerekend bij de bepaling van de inhoud van de woning. Er is maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan en maximaal 25 m² aan overkappingen.

Het plangebied is gelegen in het waardevolle landschap van Salland. Essen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Het onbebouwde karakter, de openheid en de karakteristieke aardkundige waarden (reliëf) zijn kenmerkend. Verder geldt voor het grootste deel van het plangebied dat de omliggende percelen de bestemming 'Natuur' hebben. Het uitgangspunt is handhaving en versterking van deze landschappelijke- en natuurwaarden.

Om deze waarden te beschermen is in voorliggende bestemmingsplan onder andere de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Doel van deze aanduiding is dat de bebouwing beperkt blijft, waardoor een betere overgang tussen de bosrijke gronden met een natuurbestemming en de woonpercelen wordt bereikt. Ook zorgt de aanduiding ervoor dat de opzet van het oorspronkelijke recreatiepark, met veel landschappelijk waardevolle ruimte tussen geconcentreerde en geïsoleerde (recreatie)woningen met bijbehorende bouwwerken, behouden blijft.

De aanduiding 'landschapswaarden' is opgenomen ter plaatse van de gehele woonbestemming, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestaande woning. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' staat het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden voorop.

Nu doet zich de situatie voor, dat op sommige percelen er nog bouw mogelijkheden zijn, omdat de bestaande bebouwing een kleinere omvang heeft dan is toegestaan. De gemeente wil de eigenaren de ruimte geven om zelf te kiezen waar ze de bestaande bebouwing willen uitbreiden. Daarom is er voor gekozen om de aanduiding 'landschapswaarden' direct om de bestaande woning te leggen en in de regels een uitzondering op te nemen voor het bouwen op de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden'. Dat is alleen toegestaan als het gaat om uitbreiding van bestaande bebouwing dat (nog) voldoet aan de maximale bouw mogelijkheden, zoals door de gemeenteraad al eerder is vastgesteld en gelegen is binnen het bouwvlak. Ook moet getoetst worden aan de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap - 1' (zie paragraaf 5.3.3).

5.3.2 Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. In dat kader is door de gemeente Raalte de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld (vastgesteld in 2010). Er zijn drie archeologische verwachtingszones: laag, middelhoog en hoog. Voor elke zone geldt een eigen beleid. Dit vastgestelde archeologiebeleid wordt met dubbelbestemmingen vertaald in het bestemmingsplan.

archeologische verwachting/waarde	onderzoek/vergunningplicht indien
middelhoog (WR-A-2)	verstoring van de bodem dieper dan 50 cm en plangebied groter dan 5.000 m ²
hoog (WR-A-1)	verstoring van de bodem dieper dan 50 cm en plangebied groter dan 2.500 m ²
AMK-terrein (WR-A-3)	voorafgaand aan ontwikkeling advies vragen aan archeoloog gemeente

Figuur 4.3: Tabel archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de verwachtingskaart aangeduid is als middelhoge en hoge verwachtingswaarde. De bijbehorende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2' zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hiermee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

Het gaat hier om dubbelbestemmingen. Dit betekent dat ze over een andere bestemming heen liggen. De gronden zijn daardoor, naast de 'onderliggende' bestemming, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Zo is bij de bouwregels opgenomen dat bij grote bouwwerken waarvoor diep gegraven moet worden eerst een archeologisch rapport overlegd moet worden waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet geschaad worden. Ook zijn regels voor het uitvoeren van een werk en/ of werkzaamheid opgenomen die de aanwezige waarden in de bodem beschermen.

5.3.3 Waarde - Landschap - 1

De bescherming van landschappelijke waarden in en nabij het plangebied is ook geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap - 1' conform het bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad niet verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan wordt niet voor inspraak in procedure gebracht. In december 2017 heeft reeds een informatiebijeenkomst voor belanghebbenden plaatsgevonden.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van

Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming

de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de terinzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

**Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
woonbestemming 89 recreatiewoningen de
Stoevinghe e.o.**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen - 1	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 1	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	13
Artikel 6	Waarde - Landschap - 1	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20170007-ON01 van de gemeente Raalte.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.6 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.8 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijf

een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan een (bedrijfs)woning waarbij het volgende geldt:

- functioneel ondergeschikt betekent dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan (met uitzondering van bewoningsfuncties zoals bijkeukens, bergingen en natte groepen);
- bouwkundig ondergeschikt betekent dat het bijgebouw moet voldoen aan de voor bijgebouwen geldende bouwregels.

1.17 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan een woning waarbij het volgende geldt:

- functioneel ondergeschikt betekent dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan (met uitzondering van bewoningsfuncties zoals bijkeukens, bergingen en natte groepen);
- bouwkundig ondergeschikt betekent dat het bijgebouw moet voldoen aan de voor bijgebouwen geldende bouwregels.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee

rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;

c. tuincentra.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.26 hobbykas

een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.27 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.28 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken zoals tenten, vouwwagens, kampeerauto's, tenthuisjes, caravans (niet zijnde stacaravans) of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.29 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.30 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.32 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.33 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarisch) bedrijf of wonen.

1.34 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36 overige verblijfsrecreatieve objecten

een recreatieverblijf dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te gebruiken voor toeristisch of recreatief gebruik; onder overige verblijfsrecreatieve objecten worden niet verstaan recreatiewoningen en kampeermiddelen.

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.38 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.39 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.40 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat wanneer er sprake is van een kelder, gemeten dient te worden tussen de bovenkant van de vloer van de kelder, de binnenzijde van de buitenmuren (en/of het hart van de scheidsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;
- het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';

Tabel 3.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100

- = Niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden' alleen gebouwd mag worden indien voldaan wordt aan het bepaalde onder c;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen	één	350 m ³	-	3 m	6 m	20°/55°*
bijgebouwen	-	-	50 m ²	3 m	6 m	20°/55°*
overkappingen	-	-	25 m ²	3 m	6 m	20°/55°*
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

- = Niet van toepassing.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde bijgebouwen en overkappingen zoals bedoeld in lid 3.2 onder a buiten het bouwvlak te realiseren met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte te vinden is voor de berging of de overkapping of indien realisatie binnen het bouwvlak tot een onmogelijke of ongewenste erfinrichting leidt;
- b. bergingen en overkappingen mogen uitsluitend in een zone van 10 meter rond het bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende percelen niet onevenredig in hun gebruik worden beperkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen, is in geen geval toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waarde - Landschap - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Landschap - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf;

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

6.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 6.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 6.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.3 Herbouw woningen

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

8.4 Afstand bebouwing ten opzichte van de weg

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste een afstand van 15 m in acht genomen te worden tussen gebouwen en de as van de weg met de bestemming Verkeer en Verkeer - Onverhard, tenzij deze op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan minder bedraagt, in dat geval geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

8.5 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsregels voor de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een

omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- e. de nieuwe woning dient milieuhygienisch inpasbaar te zijn.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

11.2 Herbouw van woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- e. de ontwikkeling dient milieuhygienisch inpasbaar te zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van dit lid onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.'.

