



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN SOMERIJ

Omgeving Berkendijk 15, Heino



BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de groots mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

Ir. I. klein Teeselink

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

2020-099

Plannaam:

Buitengebied Raalte, part. herz. nr
49, omgeving Berkendijk 15

Status:

Definitief

Datum:

Juni 2021

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LEESWIJZER	4
2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.1	LIGGING EN GEBRUIK.....	5
2.2	HUDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
2.3	TOETS AAN INITIATIEF.....	7
3	BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	8
3.1	ACHTERGROND	8
3.2	HET PLAN	8
3.3	CONCLUSIE.....	9
4	BELEIDSKADERS.....	10
4.1	RIJKSBELEID.....	10
4.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI).....	10
4.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	11
4.1.3	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (BRO)	11
4.1.4	CONCLUSIE	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL BEKEN KLEUR (2017), ACTUALISATIE SEPTEMBER 2018	11
4.2.2	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL	12
4.2.3	OMGEVINGSVERORDENING.....	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
4.3.1	OMGEVINGSVISIE HORIZON GEMEENTE RAALTE 2040	20
4.3.2	BELEIDSNOTA 'ROOD VOOR ROOD' EN BELEIDSNOTA 'ERVEN IN BEWEGING'	21
4.3.3	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN	22
4.3.4	KADERNOTA DUURZAAM RAALTE 2050	25
4.4	CONCLUSIE.....	25
5	TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....	26
5.1	ALGEMEEN	26



5.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	26
5.2.1	ARCHEOLOGIE	26
5.2.2	MONUMENTENZORG.....	27
5.3	FLORA EN FAUNA	27
5.4	BODEM	29
5.5	GELUID.....	30
5.6	WATER	31
5.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	33
5.8	LUCHTKWALITEIT	34
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.10	VERKEER & PARKEREN.....	35
5.11	MER-BEOORDELING.....	36
5.12	CONCLUSIE	37
<u>6</u>	<u>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</u>	<u>38</u>
6.1	ALGEMEEN	38
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
6.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
6.4	CONCLUSIE.....	38
<u>7</u>	<u>VOOROVERLEG</u>	<u>39</u>
7.1	HET RIJK	39
7.2	PROVINCIE OVERIJSEL	39
7.3	WATERSCHAP DRENTS OVERIJSELSE DELTA.....	39
7.4	INSPRAAK.....	40
7.5	ZIENSWIJZEN	40
<u>8</u>	<u>TOELICHTING OP DE REGELS.....</u>	<u>41</u>
8.1	INLEIDING	41
8.2	OPZET REGELS	41
8.2.1	INLEIDENDE REGELS.....	41
8.2.2	BESTEMMINGSREGELS	41
8.2.3	ALGEMENE REGELS.....	42
8.2.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	42
8.3	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	42
<u>BIJLAGEN</u>	<u>.....</u>	<u>43</u>



BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN.....	43
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA & FAUNA	43
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF	43



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel K959 achter het erf aan de Berkendijk 15 in Heino. Dit perceel is momenteel onbebouwd, maar tot 2005 bevond zich hier een oude boerderij genaamd Somerij. Het is wenselijk een woning met bijgebouw te realiseren op de plek van de voormalige boerderij, daartoe worden aan de Evenbelterweg 7 te Raalte 5.000 m² aan landschapsontsierende kassen gesloopt. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een extra woning niet mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. De basis voor het wijzigen van het bestemmingsplan vindt zijn oorsprong in de provinciale Omgevingsvisie- en verordening en het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging'.

Het college van B&W is bevoegd om wijzigingen in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit initiatief wordt mogelijk gemaakt door middel van de Rood voor Rood-regeling, waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en onderliggende toelichting. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

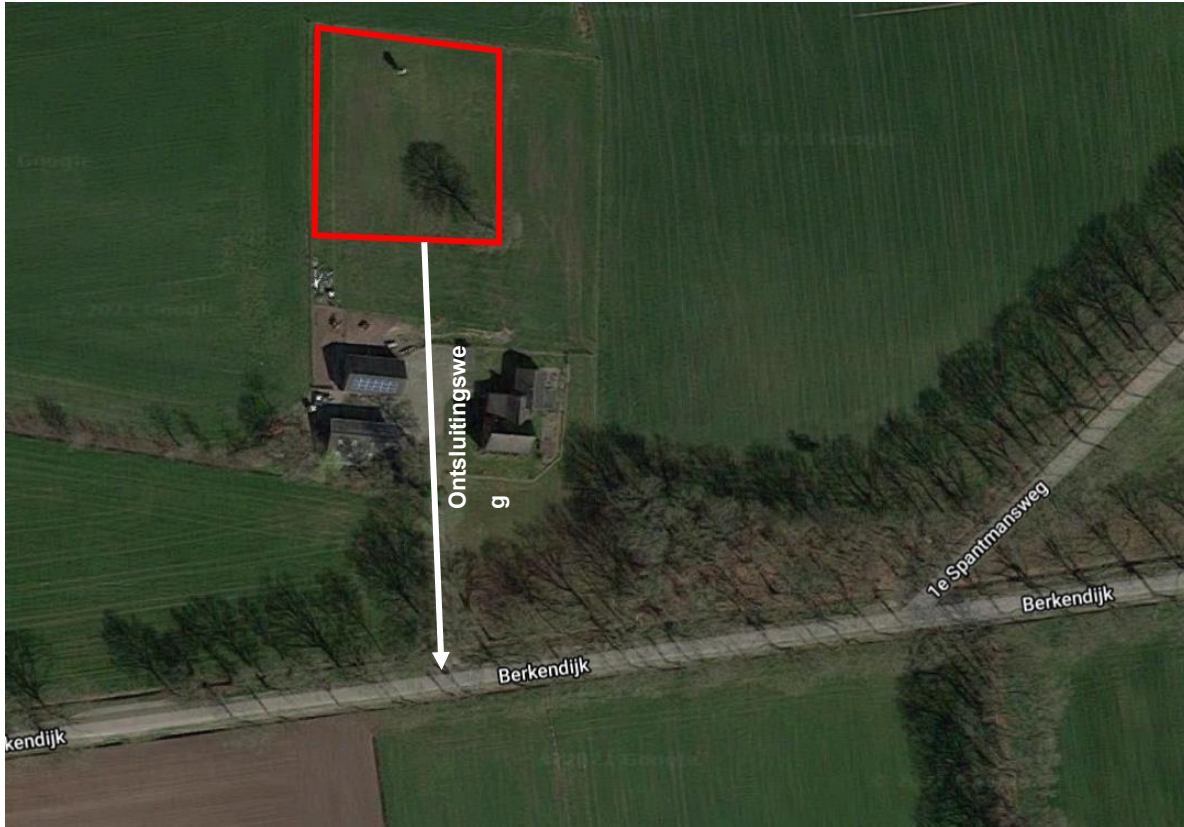
In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal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



2 Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied ligt achter het erf Berkendijk 15, tussen de kernen Heino en Lemelerveld. In figuur 1 is het plangebied en de daarbij horende ontsluitingsweg, over het erf Berkendijk 15, gevisualiseerd. De locatie is bereikbaar vanaf de Berkendijk. Via de Berkendijk zijn de N35 richting Zwolle en de N348 naar Ommen goed bereikbaar.



Figuur 1 Ligging plangebied. Bron: Google Maps

Dit perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. Tot 2005 bevond zich hier een oude boerderij genaamd Somerij, zie figuur 2. De oude eik is het enige dat resteert van het voormalige erf.



Figuur 2 Voormalig erf (topografische kaart 1991) en afbeelding van voormalige bebouwing op planlocatie.



Hieronder een impressie van het plangebied, achter het bestaande erf aan de Berkendijk 15 te Heino.



Figuur 3 Impressie ontsluitingsweg en plangebied

2.2 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd', vastgesteld op 25 februari 2016. Op onderstaande figuur 4 is de verbeelding van het plangebied weergegeven.

Ter plaatse geldt de enkelbestemming Agrarisch. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals benoemd in artikel 3.

Naast de agrarische bestemming is ook de gebiedsaanduiding 'geen reconstructiezone' van toepassing, zoals benoemd in artikel 48.1.





Figuur 4 Geldende planologische situatie, met in rood plangebied weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toets aan initiatief

Het onderliggende plan voorziet in het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouw. Dit plan is strijdig met het huidige bestemmingsplan.

Het mogelijk maken van de nieuwe woning en bijgebouw wordt geregeld door een herziening van het bestemmingsplan. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het bestemmingsplan (moederplan). In de komende hoofdstukken wordt het initiatief nader toegelicht. Daarnaast wordt onderbouwd waarom het plan ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



3 Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Momenteel geldt een agrarische bestemming op planlocatie. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats in het plangebied, behalve het hobbymatig houden van wat dieren. Het doel is om ten noorden van het huidige erf aan de Berkendijk 15 een woning met bijgebouwen te realiseren, op de plek waar voorheen de oude boerderij Somerij stond.

Het toevoegen van een woning met bijgebouw is op basis van het geldende provinciale en gemeentelijke beleid enkel toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de gemeentelijke Rood- voor Roodregeling 'Erven in beweging' en de provinciale Omgevingsvisie- en Verordening zijn randvoorwaarden opgenomen waar de kwaliteitsverbetering aan moet voldoen. Dit beleidskader wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht en het plan wordt aan dit beleid getoetst. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling nader toegelicht.

3.2 Het plan

De strekking van het onderliggende plan is het realiseren van een woning met bijgebouw op basis van Rood voor Rood-regeling door middel van een herziening van het bestemmingsplan, op de locatie van de voormalige boerderij.

Aan de Evenbelterweg 7 te Raalte wordt het agrarisch bedrijf gestaakt en in totaal circa 11.800m² landschapontsierende bebouwing in de vorm van een kassencomplex gesloopt. Voor Rood voor Rood moet minimaal 1.000 m² gesloopt worden. Maar omdat het hier om kassen gaat moet de te slopen oppervlakte vermenigvuldigd worden met 5, dus 5.000m² aan landschapontsierende kassenbebouwing per compenserende woningbouwkavel in het kader van de beleidsnota 'Erven in beweging'. Ter tegemoetkoming van de sloop van het kassencomplex aan de Evenbelterweg 7, mogen twee compensatiekavels gerealiseerd worden met woningen met een maximale inhoud van 750m³ met bijgebouw. Eén van deze compensatiekavels landt in dit plan achter het erf aan de Berkendijk 15 te Heino. Hiertoe is op 8 maart 2021 een sloopovereenkomst getekend tussen eigenaar van het kassencomplex en de initiatiefnemers van dit plan.

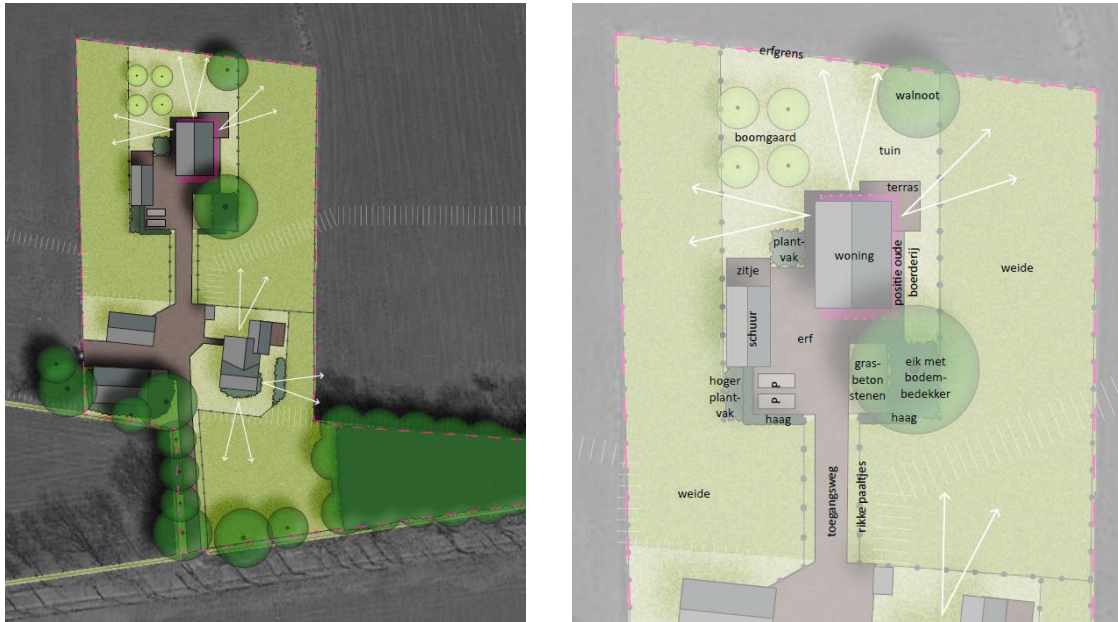
De ontwikkeling achter de Berkendijk 15 wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 5 en bijlage 1. Als uitgangspunt geldt dat wordt gebouwd binnen de contouren van de voormalige boerderij. De solitaire eik is behouden gebleven van het oude erf en zal dienen als kenmerkend karakteristiek op het nieuwe erf.

Bij dit initiatief is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat op het erf Evenbelterweg 7 Raalte 5.000 m² kassen gesloopt wordt en dat het erf Berkendijk 15 door middel van een inrichtingsplan landschappelijk wordt ingepast. In dit inrichtingsplan blijven open ruimtes behouden middels weides en zijn ruimtelijke elementen op het erf toegevoegd. Zoals beukenhagen, veel voorkomend op de erven aan de Berkendijk. De haag vormt een duidelijke scheiding tussen tuin en weide en markeert het erf. De haag dient gedeeltelijk ter afscherming van geparkeerde auto's. Daarnaast zijn een boomgaard en een solitaire walnotenboom aan de noordzijde van de kavel gepland, zodat de nieuwe woning vanuit het noorden gezien minder opvalt. Her en der zijn rondom de woning plantvlakken te vinden met planten die passen bij een oud boerenerf, zoals wintergroene bodembedekkers, hortensia's en boerensering/boerenjasmijn/vlinderstruik. Deze planten zijn ook interessant voor vogels en insecten.

De verharding op het nieuwe erf zal bestaan uit klinkers, passend bij een historisch erf. Het entree pad wordt in oude lijn doorgetrokken. Onder de kroon van de solitaire eik worden grasbetonstenen als semi-verharding gebruikt, zodat



bewatering wortels mogelijk is en een groene uitstraling behouden blijft. Hierdoor wordt plek gecreëerd voor parkeren bezoekers en om te draaien met de aanhanger. De overgang naar het omliggende landschap is open, middels weides, passend bij het dekzandruggenlandschap. Die weides worden afgezet met rikkepaaltjes, passend in het agrarisch karakter. Hier ontstaat een aansluitend en open erf, gericht op het open achterliggende landschap. Doel is het behouden van het contrast van het open erf en de besloten randen met opgaand groen, het toevoegen van karakteriserend groen en een verbetering van de ecologische situatie.



Figuur 5 Inrichting van het plangebied

3.3 Conclusie

De plannen voor de realisatie van een woning met bijgebouw zijn ruimtelijk en functioneel goed in te passen op de locatie, waar voorheen al een oude boerderij stond. Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarnaast wordt ten behoeve van dit plan landschap ontsierende bebouwing gesloopt aan de Evenbelterweg 7 in Raalte, waardoor ook op die locatie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

In de volgende hoofdstukken wordt het plan op getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijke en milieukundige aspecten.



4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht¹. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

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

Toets aan initiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

¹ Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.



4.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Toets aan initiatief

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het besluit ruimtelijke ordening is de Wet ruimtelijke ordening verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering, hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Toets aan initiatief

Aangezien onderliggende initiatief de realisatie van slechts 1 woning met bijgebouw mogelijk maakt, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft geen toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden.

4.1.4 Conclusie

Onderliggend initiatief is niet strijdig met Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking.



In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

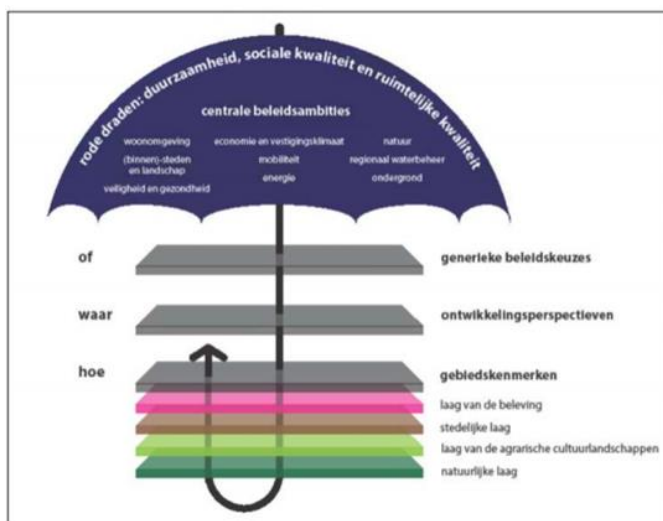
Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden- ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief (op een voormalig agrarisch erf) voorziet in het toevoegen van een woning in de Groene omgeving. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse en de sloop van landschap ontsierende bebouwing aan de Evenbelterweg 7 te Raalte, om zo een meerwaarde voor het landschap te creëren. Het landschapsplan van de ontwikkeling achter het erg Berkendijk 15 te Heino is als bijlage 1 opgenomen.

4.2.2 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 moet worden.



Figuur 6 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toets aan initiatief

Ad 1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid



3. Concentratiebeleid
4. (boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaald zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze van het plaatsen van de woning met de bijbehorende berging/schuur sluit aan op de behoefte van de volgende generatie. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Met het initiatief wordt gelijktijdig landschap ontsierende bebouwing gesloopt in de gemeente Raalte en wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving mogelijk gemaakt. In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Tot slot beperkt dit initiatief de omliggende agrarische bedrijven niet in de ontwikkeling. Op basis van hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief

Het realiseren van een woning op het erf achter de Berkendijk 15 draagt bij aan de behoefte van de jongere generatie om in de nabijheid van de (schoon)ouders (wonende Berkendijk 15) te kunnen wonen. Op een plek waar eerder een boerderij stond en meerdere generaties woonden. Dit biedt niet alleen toekomstperspectief voor een jongere generatie om zich op het platteland te vestigen, de oudere generatie kan langer zelfstandig blijven wonen op deze plek, doordat onderhoud van het perceel en zorg gedeeld worden. Bij het realiseren van dit initiatief krijgt het landelijk gebied een andere invulling waarbij de leefbaarheid en nabijheid gewaarborgd blijft.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale



behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, daarom is het concentratiebeleid hier niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in de toename van bebouwing aan de Berkendijk 15 te Heino, maar een afname van de bebouwing aan de Evenbelterweg 7 in Raalte. Bovendien wordt de nieuwe woning gebouwd binnen de contouren van de voormalige boerderij. Per saldo is er minder bebouwing en is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Ad. 2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 7 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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



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



Kaart 3: Ontwikkelingsperspectieven (Waar)

Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Thema: gebiedsontwikkeling
Gebiedsbegrenzing: indicatief

[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

Figuur 7 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets aan initiatief

Onderliggende initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Door het realiseren van een woning met bijgebouw, het opheffen van de agrarische bestemming en de sloop van landschapsontsierende bebouwing elders in de gemeente Raalte, wordt bijgedragen aan de mix van wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Ad. 3. Gebiedskenmerken

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

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

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, met uitzondering van de stedelijke laag, van toepassing.



1. Natuurlijke laag

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



Figuur 8 Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

Toets aan initiatief

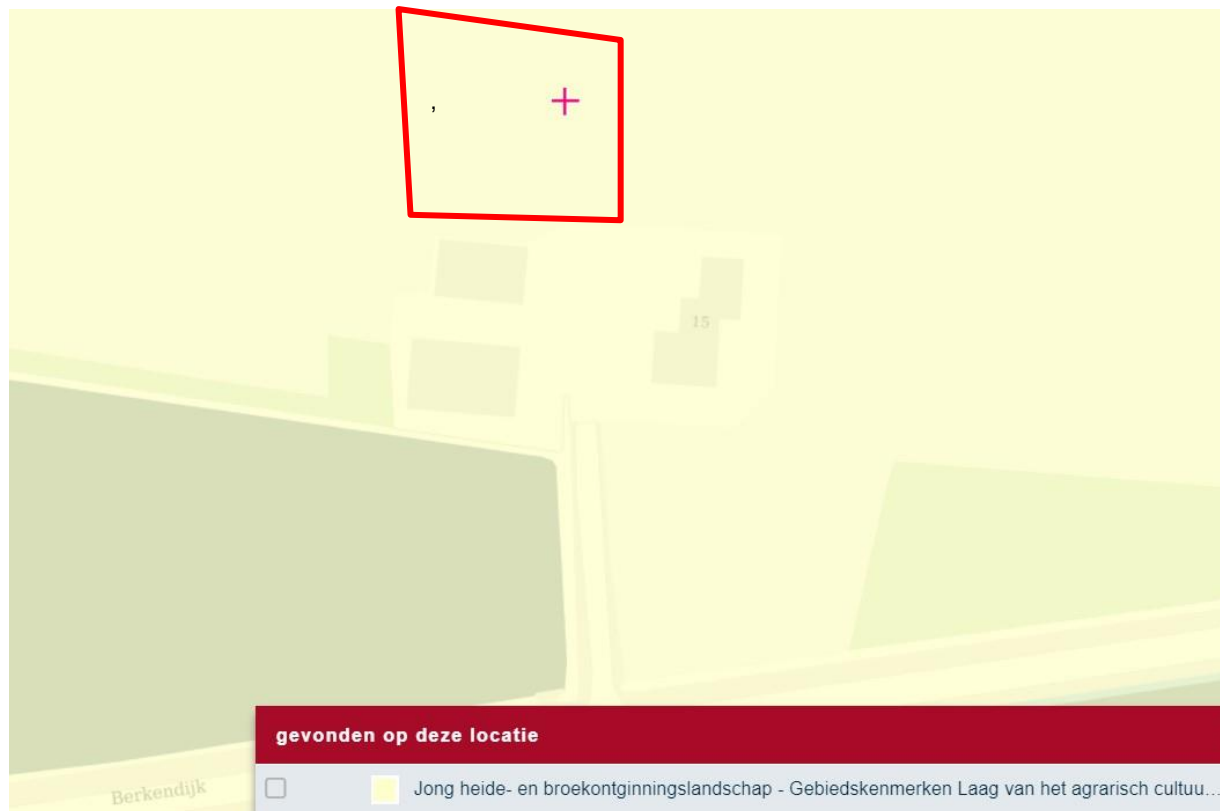
De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Met een inrichtingsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan voor achter de Berkendijk 15, op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn wel



“natuurlijke soorten” opgenomen als beplanting. Tevens wordt de openheid en overgang naar de omliggende gronden benadrukt door aanleg/behoud van de weides op het erf. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. Laag van het agrarische cultuurlandschap

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



Figuur 9 Laag agrarisch cultuurlandschap – Jonge heide en broekontginningslandschap (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)

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



Toets aan initiatief

Onderliggend plan past binnen de ontwikkeling van nieuwe erven, bij een bestaand erf. Op een plek waar bovendien in het verleden reeds een oude boerderij stond. Bij het inrichtingsplan, bijlage 1, is via natuurlijke soort beplanting aansluiting gevonden bij de landschappelijke dragende structuren en kenmerkende ruimtematen ter plekke. De ontwikkeling achter de Berkendijk 15 sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Laag van de beleving

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



Figuur 10 Laag van de beleving – Donkerte en Ijssellinie inundatieveld (Bron: Uitsnede Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel, 2017)



Toets aan initiatief

Het plangebied achter de Berkendijk 15 te Heino valt binnen het gebiedskenmerk 'Ijssellinie inundatieveld'. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In dit plan zal de oude beeldbepalende eik, die voorheen als kenmerkende karakteristiek en bliksemafleider diende bij de oude boerderij op het historische erf, dezelfde functie krijgen bij de woning op het nieuwe erf. Daarnaast wordt de oude erfstructuur hersteld door beplanting op het erf, middels een haag, solitaire bomen en plantvakken, zie inrichtingsplan.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het gebiedskenmerk 'Donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden.

Het plan voldoet aan de kenmerken 'Laag van de beleving'.

4.2.3 Omgevingsverordening

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

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Algemeen

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 november 2020. De omgevingsvisie is een strategisch document dat richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de leefomgeving komen veel functies en belangen bij elkaar die soms op gespannen voet met elkaar staan. Daarnaast spelen er ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. Het is daarom nodig om richting te geven. In de Omgevingsvisie worden gezamenlijk spelregels vastgelegd en wordt richting gegeven aan de opgaven die er liggen.

Horizon gemeente Raalte 2040

Nederland, en daarmee ook Raalte, is de afgelopen 20 jaar veranderd. De komende 20 jaar zal dit wederom gebeuren. In de gemeente Raalte spelen drie structurele ontwikkelingen waar de energie en aandacht op wordt gericht:

1. Hoe worden vorm en invulling gegeven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren?



2. Hoe worden bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk gehouden?
3. Hoe worden optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte gecreëerd?

In voorliggend geval is met name ontwikkeling 1 ten aanzien van het buitengebied van belang.

Het buitengebied – kernopgave 1

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 vrijkomende agrarische bebouwing), 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.

Toets aan initiatief

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie. Het initiatief maakt extra bebouwing in het buitengebied mogelijk op basis van de 'Rood voor Rood' regeling, passend onder ontwikkelingspunt 4 een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Het inrichtingsplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, passend onder punt 1. Het initiatief vormt daarnaast geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

4.3.2 Beleidsnota 'Rood voor Rood' en Beleidsnota 'Erven in beweging'

De gemeente Raalte heeft, in navolging van provinciaal beleid, in 2006 (en geactualiseerd in 2018) Rood voor Rood beleid vastgesteld. De Rood voor Roodregeling voorziet in het slopen van landschap ontsierende bebouwingen en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing.

In 2018 heeft een actualisatie van het beleid plaatsgevonden. Als uitbreiding op de bestaande regeling is de beleidsnota 'Erven in beweging' opgesteld. 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 hier 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. Daarbinnen is de 'Schoor voor Schoorregeling' opgenomen en is een 'sloopbank' opgericht. Uitgangspunt van de regeling blijft dat een initiatief bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Verruiming max. oppervlakte bijgebouwen bij woning

Een woning in het buitengebied mag nu op grond van het bestemmingsplan 100m² aan bijgebouwen hebben. De bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen in het buitengebied is door de gemeente verruimd van 100m² naar 150m² vergunningvrij. Deze bouwvolumes kunnen in de meeste situaties goed in het landschap ingepast worden, zodat middels een groene inrichting kwaliteitswinst wordt bereikt, zoals in dit plan.

Toets aan initiatief

Het initiatief maakt extra bebouwing in het buitengebied mogelijk op basis van de 'Rood voor Rood' regeling. Voor de Rood voor Rood regeling moet minimaal 1.000 m² schuren gesloopt worden. Voor kassen geldt een verhouding van 1 op 5, dus minimaal 5.000 m² aan kassen moet gesloopt. Aan de Evenbelterweg 7 te Raalte wordt ruim 11.800 m² landschapsontsierende kassen gesloopt. Eén van deze compensatiewoningen landt achter het erf aan de Berkendijk 15 te Heino. Het onderliggende initiatief past dus binnen de 'Erven in Beweging' regeling, waarbij gebruik wordt gemaakt van de verruiming maximale oppervlakte bijgebouw, zodat maximaal 150 m² aan bijgebouwen mogelijk is.

Ten behoeve van de voorziene ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Hiermee wordt aangetoond dat met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing en dat de nieuwe woning met verruimd bijgebouw aansluit op het bestaande erf.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

Het plangebied aan de Berkendijk ligt op een uitloper van een dekzandrug. Met daarbij aan de noordzijde de overgang naar het lager gelegen Weteringen landschap (zie figuur 11).

Weteringenlandschap

De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De



gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Dit wordt nader uitgewerkt in de deelluitwerkingen. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinck en de Oostermaet). Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap.

Voor het achterste deel van de kavel zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing: Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering; Open en nat karakter laagte; Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten; Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling; Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen. Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels); Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Op het voorste deel van de kavel zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing: Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk); Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes; Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen; Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter; Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf; Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren; Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan; Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond; Knooperven; Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen); Zandwegen; Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen; Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;





Figuur 11 LOP Salland (bron: gemeente Raalte)

Toets aan initiatief

De nieuwe kavel komt te liggen binnen de contouren van de oorspronkelijk boerderij. Dit oude erf is gelegen iets terug van de Berkendijk richting Vloedgraven, op de overgang van besloten (Dekzandruggen) naar open landschap (Weteringen). In het inrichtingsplan is hier rekening mee gehouden, door de noordzijde van het erf te laten aansluiten bij het open karakter van het Weteringenlandschap en de zuidzijde met hagen, de grote solitaire boom en struikbeplanting te laten aansluiten op het semi besloten Dekruggenlandschap met verrassende doorkijkjes. De perceelsscheiding met rikkapaaltjes is minimaal, passend bij het landschap. Met dit inrichtingsplan gaat het erf vloeiend over in het omliggende landschap. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.



4.3.4 Kadernota Duurzaam Raalte 2050

De gemeente Raalte heeft de Kadernota Duurzaam Raalte 2050 vastgesteld. Daarin wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheidsaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in onderliggend plan wordt hier, ondanks de beperkte omvang van het plan, rekening mee gehouden.

Toets aan initiatief

Onderliggend plan voorziet in een ruimtelijke/landschappelijke inpassing die is afgestemd op de omgeving. Door gebruik te maken van veel (streekeigen) beplanting, biedt het plangebied veel mogelijkheden om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren. Voor alle nieuwbouw geldt dat moet worden voldaan aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Op basis van voorgaande geeft het plan invulling aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.4 Conclusie

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



5 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Archeologie & cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

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

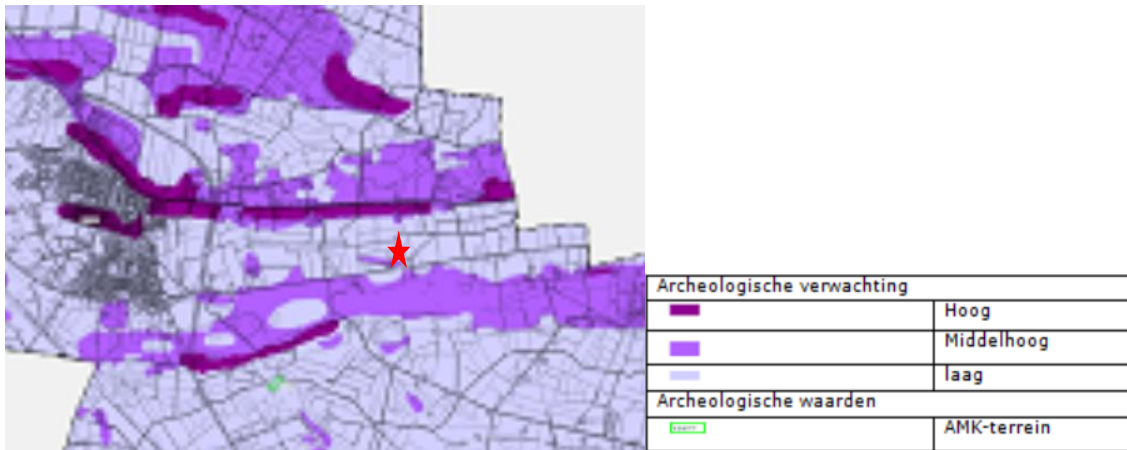
Daarnaast kent de gemeente Raalte 12 terreinen van hoge tot zeer hoge waarde, die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het beleid is gericht op behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is, dan geldt altijd een onderzoeksplicht en overleg met de regionaal archeoloog.

Analyse

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan geen (dubbel)bestemming archeologie. Vanuit het bestemmingsplan zijn dan ook geen voorwaarden ten aanzien van het aspect archeologie aanwezig. Uit de archeologische verwachtingenkaart, zie figuur 12, blijkt dat in het grootste deel van het buitengebied van Raalte, zo ook in onderliggend plangebied, de archeologische verwachtingswaarden laag zijn.

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen.





Figuur 12 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte

Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien wordt gebouwd binnen de contouren van de voormalige boerderij, op gronden die reeds geroerd zijn.

5.2.2 Monumentenzorg

Beleidskader

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

Analyse

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

5.3 Flora en fauna

Beleidskader

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



Analyse

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 28 april 2021 en als bijlage 2 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied is op 28 april 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten tijdens de ontwikkelfase, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van beschermde dieren. Mogelijk benutten vogels en vleermuizen het plangebied als foerageergebied, maar beschermde dieren bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden geen beschermde dieren gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats negatief beïnvloed.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor diersoorten niet af.

Samenvattende conclusie

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.



Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten flora & fauna uitvoerbaar. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Analyse

Kruse Groep BV heeft op 30 april 2021 in opdracht van BiedtRuimte een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). In totaal zijn er handmatig 9 inspectiegaten gegraven. Alle gaten zijn doorgeboord tot in de ongeroerde ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. In de ondergrond zijn nog restanten van de funderingen van de voormalige bebouwing aanwezig. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.15 meter min maaiveld.

Analyseresultaten

Op basis van de resultaten van de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bovengrond, BG I is niet verontreinigd;
- Bovengrond, OG I is licht verontreinigd met PAK;
- Bovengrond, OG II is niet verontreinigd;
- MM FF - 01 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- MM FF - 02 is niet asbesthoudend;
- Grondwater, PB 1 is licht verontreinigd met barium, koper en nikkel.

Conclusies en aanbevelingen

De ondergrond OG I en het grondwater zijn (zeer) licht verontreinigd. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. De bovengrond (BG I) en de ondergrond (OG II) zijn niet verontreinigd. In de vaste bodem is geen arseen aangetoond.



In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is asbest aangetoond: het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen woning met tuin. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.5 Geluid

Beleidskader

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

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

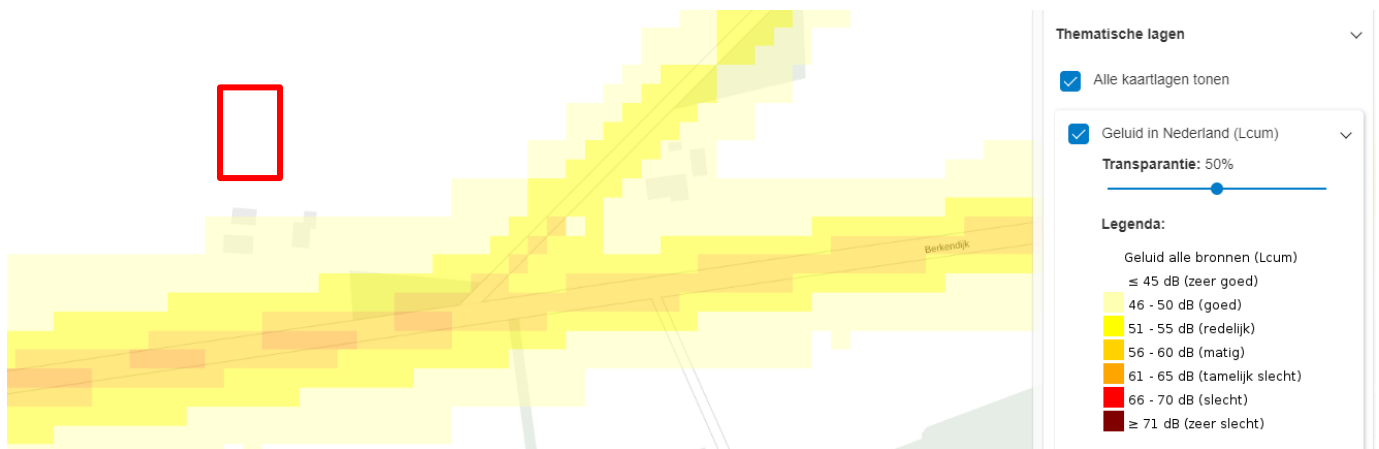
Analyse

Volgens de Atlas van de Leefomgeving, opgesteld door het RIVM, valt de planlocatie (zie rode vlak figuur 13) wat betreft geluidsniveau in de zone ≤ 45 dB. De geluidsbelasting op de gevel van de te ontwikkelen woning is dus minder dan 48 dB. Voor het onderliggende initiatief zijn geen geluidsbronnen in de omgeving die om nader onderzoek vragen.

Conclusie

Ter plaatse van de nieuwe woning vindt geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh. Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar.





Figuur 13 Geluidsniveau op planlocatie (bron: Atlas van de Leefomgeving)

5.6 Water

Beleidskader

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

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 verzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

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

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

De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. 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.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 4). De bestemming een de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen 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.

Het waterschap gaat daarom akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf korte procedure, zoals beschreven in bijlage 4 van deze toelichting. Onderdeel van de uitgangspunten is het voorkeursbeleid hemelwater. Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van



bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In het plan wordt hemelwater, ook schoon hemelwater van dakoppervlakten, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem.

Riolering

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen openbaar riool waarop de nieuwe woning zou kunnen worden aangesloten. Het huishoudelijke afvalwater wordt met een eigen voorziening (Individuele behandeling afvalwater) gezuiverd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor onderliggend initiatief. De standaard waterparagraaf van het waterschap (bijlage 4) wordt nageleefd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

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

Analyse

Er wordt binnen het plangebied achter de Berkendijk 15 te Heino een nieuwe milieugevoelige functie (een woning) gerealiseerd. Onderliggend plan ligt niet binnen de richtafstanden of wettelijke afstanden betreffende milieubelasting en geur. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van meer dan 280 meter, dit valt buiten de grootste richtafstand van 100 meter. In de tabel hieronder worden de verschillende bedrijven met de bijbehorende milieucategorie, afstand tot het plan en de richtafstand beschreven.

Bedrijf	Adres	Afstand tot plan	Milieu categorie	Richtafstand
Veehouderij en -fokkerij	Lemelerveldseweg 34(a)	280 meter	3.2	100 meter
Melkveebedrijf	Lemelerveldseweg 36	420 meter	3.2	100 meter



Op basis van bovenstaande afstanden voldoet dit plan betreffende het aspect milieubelasting en geur aan een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd ontstaan met de ontwikkeling van de woning geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkende invloed heeft op onderliggend plan.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van



'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Analyse

Het realiseren van een woning met bijgebouw valt binnen de regeling NIBM. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Dit betekent dat dit initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een goed woon- en leefklimaat blijft gehandhaafd.

Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Analyse

In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die het plan onuitvoerbaar maken.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

5.10 Verkeer & parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren.



Analyse

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de Berkendijk en de bereikbaarheid is goed. De Berkendijk vindt aansluiting op de N35 (Zwolle - Wierden) bij Heino. In oostelijke richting vindt de Berkendijk aansluiting op de N348 (Deventer-Ommen). Het plangebied is te bereiken door een eigen weg en het recht van overpad voor de nieuwe woning is middels notariële akte mogelijk gemaakt.

Parkeergelegenheid

In het parapluplan parkeren van de gemeente Raalte wordt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied uitgegaan van 2,4 auto parkeerplek. Op het erf van het plangebied worden voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van motorvoertuigen. In het inrichtingsplan zijn 2 parkeerplaatsen opgenomen voor eigen gebruik en tevens parkeerruimte voor auto's gasten gecreëerd op de grasbetonstenen onder de eik. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5.11 Mer-beoordeling

Beleidskader

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.



Analyse

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

Conclusie

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

5.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan ter realisatie van een woning met bijgebouw. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Raalte heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.



7 Vooroverleg

7.1 Het Rijk

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

7.2 Provincie Overijssel

In het voorliggende plan is sprake van het realiseren van een compensatiewoning elders dan de slooplocatie, maar beide gelegen binnen de gemeente Raalte. Het beleidskader waarop aanspraak wordt gedaan betreft de gemeentelijke beleidsnota's 'Rood voor Rood' en 'Erven in Beweging'. Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied geeft wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders ten behoeve van Rood voor Rood, binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.7.6). Dit plan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid en daarom is dit wijzigingsplan opgesteld.

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:

Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met KGO

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsruimprestatie wordt bepaald;
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald;
- de goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

Dit plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders 'Rood voor Rood' en 'Erven in Beweging'. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

7.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 5 mei 2021. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlage 4.



7.4 Inspraak

De burens in de directe nabijheid zijn door de initiatiefnemers bezocht (Berkendijk 13a, Berkendijk 17, Lemelerveldseweg 34 en Lemelerveldseweg 34a) en op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief door het tonen van het inrichtingsplan. In verband met de coronamaatregelen is een enkeling telefonisch op de hoogte gesteld en is het inrichtingsplan gemaild. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit.

7.5 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Raalte. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.



8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

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

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

8.2 Opzet regels

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

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

8.2.1 Inleidende regels

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

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

8.2.2 Bestemmingsregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:



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

8.2.3 Algemene regels

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

8.2.4 Overgangs- en slotregels

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

8.3 Nadere toelichting op de regels

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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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.



Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf

