

**Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3,
Raamsweg 8, De Jongstraat 16,
Pleegsterdijk 27**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16, Pleegsterdijk 27

Plannaam: Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16, Pleegsterdijk 27
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.0000-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Concept
Datum: Maart 2021



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	8
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	8
1.5	LEESWIJZER	13
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	14
2.1	BOETELERVELDWEG 3	14
2.2	DE JONGSTRAAT (ONG.)	14
2.3	PLEEGSTERDIJK 27	15
2.4	RAAMSWEG 8	16
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	18
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	18
3.2	NIEUWE SITUATIE	19
3.3	VERKEER EN PARKEREN	22
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	24
4.1	RIJKSBELEID	24
4.2	PROVINCIAAL BELEID	26
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	35
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	39
5.2	BODEMKWALITEIT	40
5.3	LUCHTKWALITEIT	40
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.5	MILIEUZONERING	44
5.6	GEUR	47
5.7	ECOLOGIE	49
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	51
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	52
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	54
6.1	INLEIDING	54
6.2	VIGEREND BELEID	54
6.3	WATERPARAGRAAF	56
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	57
7.1	INLEIDING	57
7.2	OPZET VAN DE REGELS	57
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	58
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN 61

9.1	VOOROVERLEG	61
9.2	INSPRAAK	61
9.3	ZIENSWIJZEN	61

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 62

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BOETELERVELDWEG 3 – DE JONGSTRAAT (ONG.)	63
BIJLAGE 2	ERFINRICHTINGSTEKENING PLEEGSTERDIJK 27	64
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BOETELERVELDWEG 3	65
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DE JONGSTRAAT (ONG.)	66
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK PLEEGSTERDIJK 27	67
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	68
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Boetelerveldweg 3 in Mariënheem bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op het erf staat een bedrijfswoning met bijgebouw en circa 3.731 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderijen en het agrarisch bedrijf te stoppen. Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is een beschikking afgegeven dat het bedrijf voor deze saneringsregeling in aanmerking komt.

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek bij de gemeente Raalte ingediend, om ter compensatie van deze sloop, in het kader van de Rood voor Rood regeling (Beleidsnota Erven in Beweging), twee compensatiewoningen te kunnen realiseren ter plaatse. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de sloopkosten. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerkingen komt voor de saneringsregeling. De bestaande bedrijfswoning aan de Boetelerveldweg 3 zal naar een reguliere woning worden omgezet, waarbij een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd zal worden.

Eén compensatiewoning wordt ten noorden, direct aansluitend aan het woonperceel De Jongstraat 16 te Mariënheem gerealiseerd. De tweede compensatiewoning wordt aan de Pleegsterdijk 27 gerealiseerd. Deze locatie heeft in de huidige situatie nog een agrarische bestemming met bouwvlak die naar een woonbestemming wordt omgezet.

De slooplocatie en de locaties van de compensatiewoningen worden landschappelijk ingepast.

Ten slotte bevindt zich aan de Raamsweg 8 een agrarische bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling, waarbij de locatie doorgaat als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse dienen de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij te worden wegbestemd, zodat aan de Raamsweg 8 alleen nog een grondgebonden veehouderij is toegestaan.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het stoppen van het agrarische bedrijf en het slopen van circa 3.731 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Boetelerveldweg 3;
- Het verwijderen van overtollige erfverharding aan de Boetelerveldweg 3;
- Het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een bijgebouw van 200 m² aan de Boetelerveldweg 3;
- Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood, één aan de De Jongstraat en één aan de Pleegsterdijk 27;
- Het landschappelijk inpassen van de sloop- en bouwlocaties;
- Het wegbestemmen van de mogelijkheden tot het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg 8.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologisch-juridische kaders om het voornemen mogelijk te maken en toont eveneens aan dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit meerdere deelgebieden in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het gaat om de volgende deelgebieden:

- Boetelerveldweg 3 Mariënheem;
- De Jongstraat (ong.) Mariënheem;
- Pleegsterdijk 27 Raalte;
- Raamsweg 8 Mariënheem.

In afbeelding 1.1 is de ligging van de deelgebieden indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Pok)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het Bestemmingsplan Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8, De Jongstraat 16, Pleegsterdijk 27 bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.0000-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

1.4 Huidige planologische regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, inclusief 1e correctieve herziening en 2e correctieve herziening. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. De correctieve herzieningen zijn nadien vastgesteld.

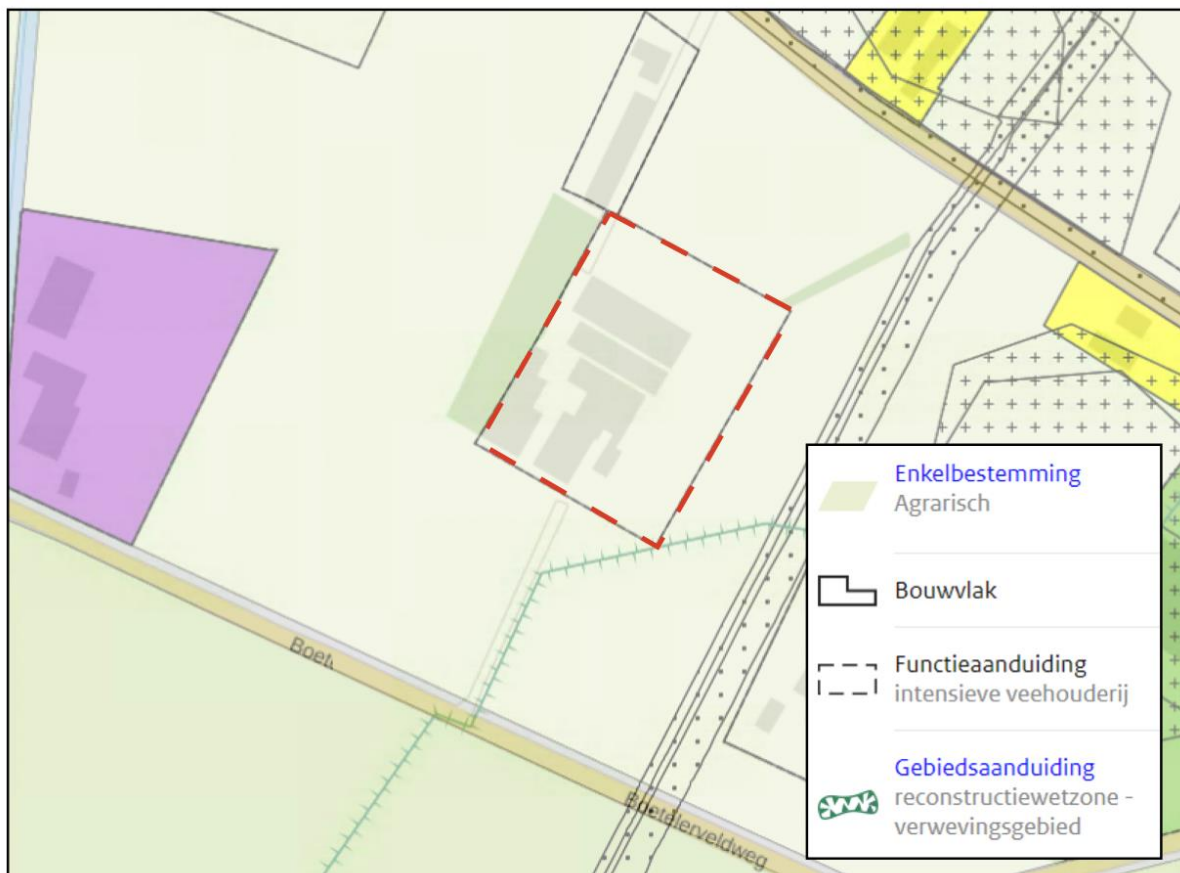
Ter plaatse van het plangebied ligt eveneens het geconsolideerde bestemmingsplan “Buitengebied Raalte geconsolideerd”, welke is geconsolideerd op 25 februari 2016. In een geconsolideerde versie van een bestemmingsplan worden alle relevante, van toepassing zijnde regels en bestemmingen binnen het betreffende bestemmingsplan weergegeven in één set van regels en op één verbeelding. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft echter geen juridische status. Tot gelden ter plaatse de bestemmingsplannen “Paraplubestemmingsplan Parkeren” (vastgesteld op 27 september 2018) en “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” (vastgesteld op 10 september 2020). Het verzamelplan voorziet in aanpassingen in de regels naar aanleiding van aanpassingen in beleid. Een verzamelplan heeft wel een juridische status.

In dit geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” relevant. Tevens is het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” relevant, aangezien daar de meest actuele regelgeving in staat. Hierna wordt per plandeel op de planologische situatie ingegaan.

1.4.1 Boetelerveldweg 3

1.4.1.1 Algemeen

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het deelgebied (rode gestreepte lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.1.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied is daarnaast voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de aanduidingen 'intensieve veehouderij' geldt. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij in dit geval specifiek een intensieve veehouderij toegestaan is. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikt zijn onder andere bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie en kleinschalige bedrijven- en beroepen aan huis toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' geldt dat agrarische bouwvlakken onder voorwaarden kunnen worden vergroot.

1.4.2 De Jongstraat (ong.)

1.4.2.1 Algemeen

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het deelgebied (rode gestreepte lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

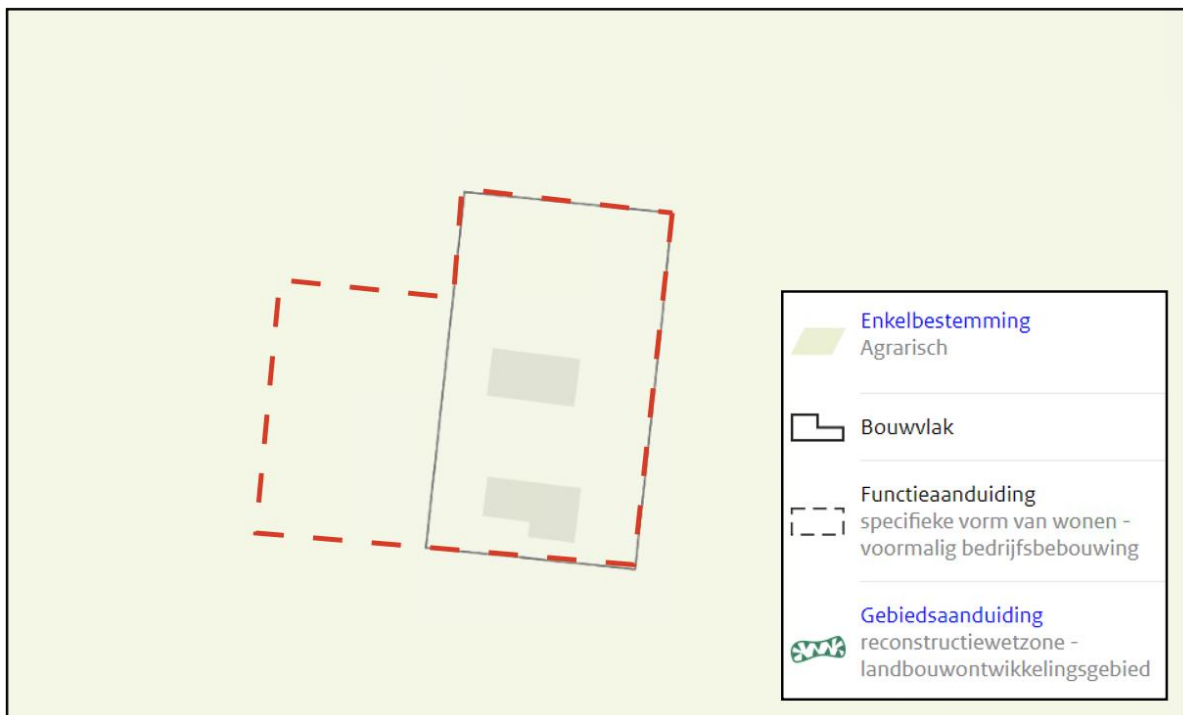
1.4.2.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als 'Agrarisch'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, evenementen en extensieve dagrecreatie. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, zijn hgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet toegestaan.

1.4.3 Pleegsterdijk 27

1.4.3.1 Algemeen

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het deelgebied (rode gestreepte lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied is daarnaast deels voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfsbebouwing' geldt. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

De gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij in dit geval specifiek een intensieve veehouderij toegestaan is, aangezien het deelgebied in het landbouwontwikkelingsgebied ligt. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikt zijn onder andere bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie en kleinschalige bedrijven- en beroepen aan huis toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' geldt dat maximaal 2 intensieve veehouderijen kunnen worden toegevoegd.

1.4.4 Raamsweg 8

1.4.4.1 Algemeen

In afbeelding 1.5 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave het deelgebied (rode gestreepte lijn). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen dit deelgebied bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied is daarnaast voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij in dit geval specifiek een intensieve veehouderij toegestaan is. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan. Ondergeschikt zijn onder andere bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie en kleinschalige bedrijven- en beroepen aan huis toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' geldt dat agrarische bouwvlakken onder voorwaarden kunnen worden vergroot.

1.4.5 Strijdigheid

Het realiseren van de twee compensatiewoningen aan de De Jongstraat en de Pleegsterdijk 27 is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast is het regulier bewonen van de huidige bedrijfswoningen aan de Boetelerveldweg 3 en Pleegsterdijk 27 op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens niet toegestaan. Daarnaast is de omzetting naar een woonbestemming een voorwaarde om deel te mogen nemen aan de saneringsregeling. Als laatste is het wegbestemmen van de mogelijkheden tot het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg 8 een voorwaarde in het kader van de saneringsregeling.

Een herziening van het bestemmingsplan is benodigd om het voornemen mogelijk te maken. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit vier deelgebieden. Hierna wordt per deelgebied op de huidige situatie ingegaan.

2.1 Boetelerveldweg 3

Het deelgebied Boetelerveldweg 3 betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is circa 3.731 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het erf is via één in- en uitrit op de Boetelerveldweg ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het deelgebied opgenomen.

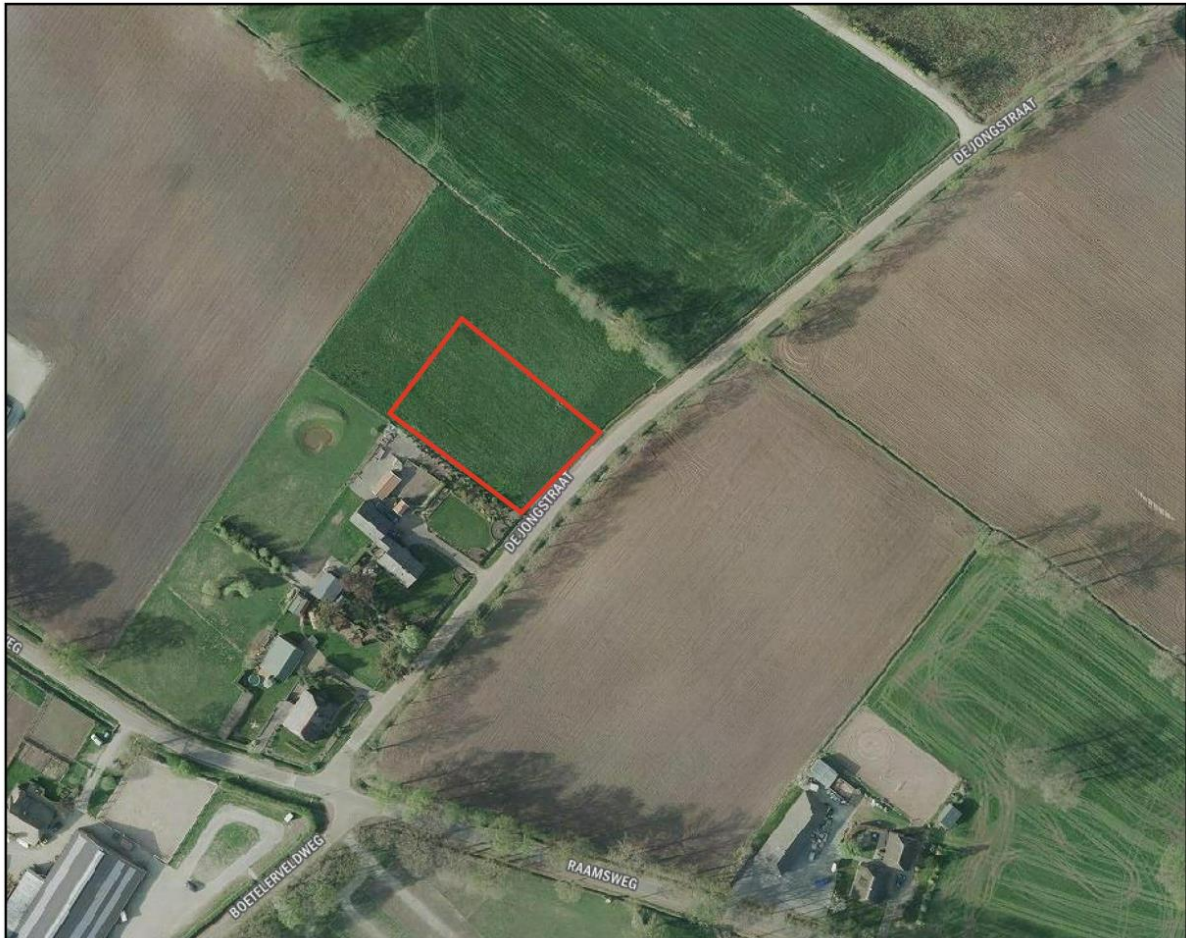


Afbeelding 2.1 Luchtfoto deelgebied Boetelerveldweg 3 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 De Jongstraat (ong.)

Het deelgebied De Jongstraat (ong.) betreft een agrarisch perceel bestaande uit weidegrond. Het perceel bevindt zich in een lint van woonbebouwing aan de De Jongstraat, ten noorden van woonperceel De Jongstraat 16. Het omliggende gebied bestaat uit agrarische cultuurgronden, een agrarisch bedrijfsperceel,

woonpercelen, een manege en natuurgebied Boetelerveld. Het perceel is volledig onbebouwd. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto deelgebied De Jongstraat (ong.) (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Pleegsterdijk 27

Het deelgebied Pleegsterdijk 27 betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Qua bebouwing bestaat het perceel uit een voormalig bedrijfswoning met een schuur. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door middel van één in- en uitrit op de Pleegsterdijk ontsloten. In afbeelding 2.3 is deelgebied Pleegsterdijk op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto deelgebied Pleegsterdijk 27 (Bron: Provincie Overijssel)

2.4 Raamsweg 8

Het deelgebied Raamsweg 8 betreft een agrarisch bedrijfsperceel wat in gebruik is als varkenshouderij. Rondom dit perceel zijn enkele (agrarische) bedrijven, agrarische cultuurgronden en woningen aanwezig. Op het erf is een bedrijfsgebouw van circa 640 m² en een bedrijfswoning aanwezig. Rondom de aanwezige bebouwing is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt door middel van één in- en uitrit op de Raamsweg ontsloten. In afbeelding 2.4 is een luchtfoto van het deelgebied Raamsweg opgenomen.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto deelgebied Raamsweg 8 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Aan de Boetelerveldweg 3 in Mariënheem bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op het erf staat een bedrijfswoning met bijgebouw en circa 3.731 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de saneringsregeling varkenshouderijen en het agrarisch bedrijf te stoppen.

Daarnaast is het de wens twee compensatiewoningen in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling te realiseren. Eén compensatiewoning wordt gerealiseerd ter compensatie van de kosten van de sloop van alle aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Boetelerveldweg 3. De tweede compensatiewoning wordt gerealiseerd, omdat een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerking komt voor de saneringsregeling. De bestaande bedrijfswoning aan de Boetelerveldweg 3 zal naar een reguliere woning worden omgezet, waarbij een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd zal worden.

Ten slotte bevindt zich aan de Raamsweg 8 een agrarische bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling, waarbij de locatie doorgaat als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse dienen de planologische mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij te worden wegbestemd, zodat aan de Raamsweg 8 alleen nog een grondgebonden veehouderij is toegestaan.

3.1.2 Saneringsregeling en sloop

Zoals aangegeven doen de locaties Boetelerveldweg 3 en Raamsweg 8 mee aan de saneringsregeling varkenshouderijen van de RVO. Er is door de RVO een beschikking afgegeven dat het bedrijf in aanmerking komt voor deze regeling. Primair doel van de saneringsregeling is om de geuroverlast van varkenshouderijen in concentratiegebieden Zuid en Oost te reduceren. De gemeente Raalte maakt deel uit van concentratiegebied Oost. Het bedrijf dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. op de locatie moet men gestopt zijn met het houden van varkens;
2. op de locatie mogen geen andere diersoorten meer aanwezig zijn die vallen onder intensieve veehouderij;
3. alle meststoffen op deze locatie moeten zijn verwijderd;
4. minimaal 80% van de varkensrechten moeten vervallen, van het gemiddeld aantal varkensseenheden in 2018;
5. de gemeente of de provincie moet laten weten dat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op deze locatie;
6. de gemeente moet worden gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen;
7. de gemeente en/of provincie moet worden gevraagd om de omgevingsvergunning beperkte milieutoets te laten vervallen;
8. de gemeente en/of provincie moet worden verzocht om de omgevingsvergunning milieu in te trekken;
9. Gedeputeerde staten moet worden verzocht de vergunning Wet natuurbescherming in te laten trekken.

Dit bestemmingsplan voorziet in voorwaarde nummer 6. Ook aan de overige voorwaarden zal worden voldaan, maar dit heeft geen directe betrekking op hetgeen in dit bestemmingsplan is geregeld.

3.1.3 Sloop Boetelerveldweg 3

De gemeente Raalte heeft aangegeven in het kader van de sloop de Rood voor Rood regeling toe te passen. De sloopkosten worden immers niet gedekt door de saneringsregeling. Daarnaast komt een deel van de te slopen bebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerking voor deelname aan de saneringsregeling, aangezien deze bebouwing niet is opgericht ten behoeve van de varkenshouderij. Ter compensatie van het vorenstaande worden twee compensatiewoningen in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling gerealiseerd.

Het plan gaat uit van de sloop van het totale complex aan agrarische bedrijfsbebouwing inclusief erfverharding. In afbeelding 3.1 is dit weergegeven.

De totale slooppogave bedraagt circa 3.731 m².



Afbeelding 3.1 Slooppogave (Bron: Provincie Overijssel)

3.2 Nieuwe situatie

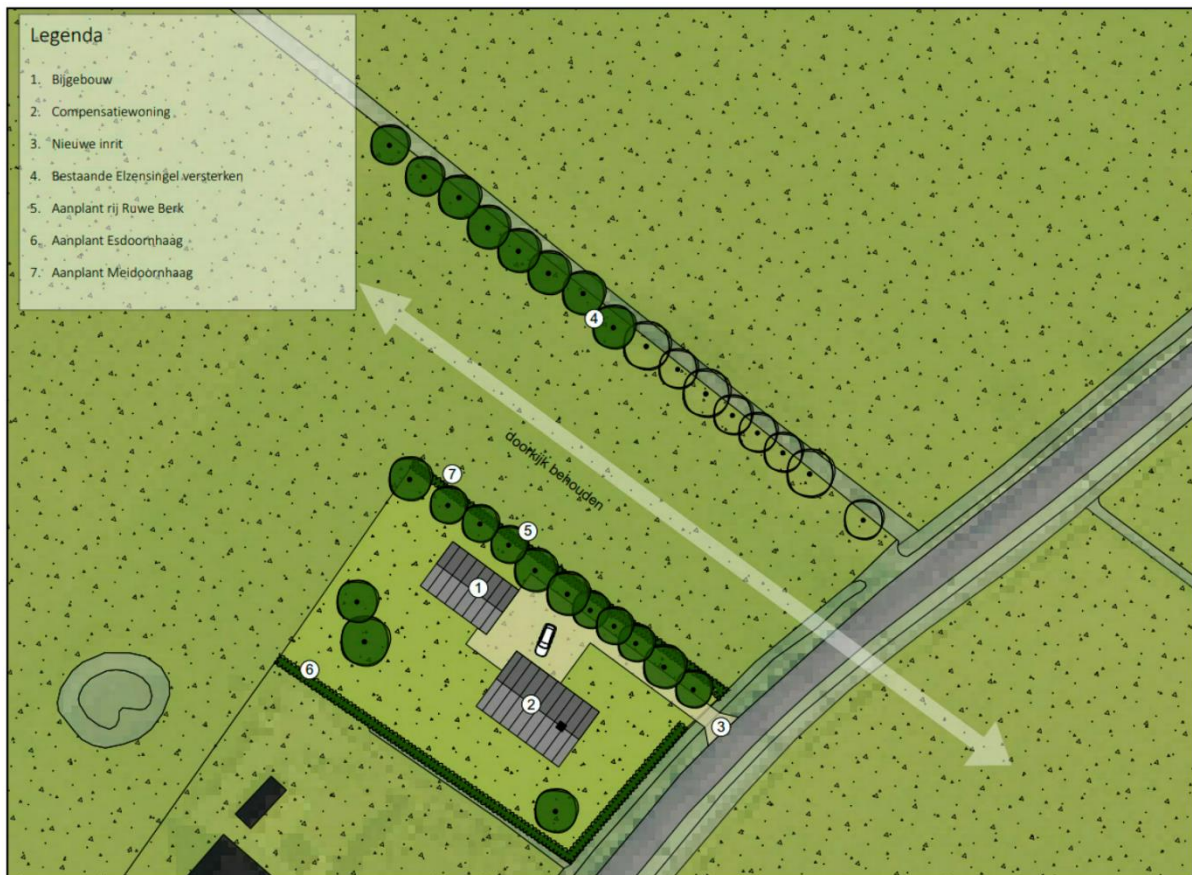
3.2.1 Algemeen

Door de Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan ten behoeve van de nieuwe situatie aan de Boetelerveldweg 3 en De Jongstraat opgesteld. Het volledige plan is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Ten behoeve van de compensatiewoning aan de Pleegsterdijk 27 is een erfinrichtingstekening door Rombou opgesteld. Deze tekening is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Ter plaatse van de Raamsweg 8 wordt uitsluitend de mogelijkheid voor het exploiteren van een intensieve veehouderij wegbestemd. Fysiek vindt hier geen ontwikkeling plaats. In het vervolg van dit bestemmingsplan zal dan ook niet expliciet op deze locatie worden ingegaan, tenzij dat noodzakelijk is.

Hierna wordt op de nieuwe situatie ter plaatse van de Boetelerveldweg 3, De Jongstraat en Pleegsterdijk 27 ingegaan.

In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van deelgebied De Jongstraat (ong.) weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede erfinrichtingstekening De Jongstraat (ong.) (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.4 Pleegsterdijk 27

Het te realiseren woonperceel wordt direct ten westen van het bestaande perceel aan de Pleegsterdijk 27 gerealiseerd. De compensatiewoning wordt globaal op dezelfde lijn als de bestaande woning gerealiseerd. Achter de compensatiewoning wordt een bijgebouw gerealiseerd. De bestaande woning met achterliggende schuur blijven behouden. Er ontstaat hierdoor een gezamenlijk erf met twee woningen met elk een bijgebouw. Langs de bestaande in- en uitrit en de Pleegsterdijk zijn karakteristieke bomenrijen aanwezig. Deze blijven behouden. Daarnaast worden de randen van het nieuwe erf voorzien van beplanting en wordt het perceel van de compensatiewoning voorzien van enkele bomen en hagen.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening van deelgebied Pleegsterdijk 27 weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede erfinrichtingstekening Pleegsterdijk 27 (Bron: Rombou)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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

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

3.3.2 Parkeerbehoefte

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

Woningtype	Locatie	Parkeernorm
Koop, vrijstaande woning	Buitengebied	2,4 p.p. waarvan 0.3 bezoekers

De extra parkeerbehoefte in het plangebied komt per woning uit op 2,4, naar boven afgerond 3 parkeerplaatsen. De nieuwe erven zijn ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In afbeelding 3.3 en afbeelding 3.4 is dit zichtbaar. De realisatie en instandhouding van

voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoningen aan de Boetelerveldweg 3 en Pleegsterdijk 27 en het wegbestemmen van de mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Raamsweg leidt tot extra parkeerbehoefte.

3.3.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Gekeken wordt naar de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er worden twee extra woningen op twee verschillende locaties in het buitengebied van Raalte toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling zorgt slechts voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De omliggende wegen (de De Jongstraat en Pleegsterdijk) hebben ruim voldoende capaciteit om deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Wat betreft de Boetelerveldweg 3 en Pleegsterdijk 27 wordt daarnaast opgemerkt dat de agrarische bestemming ter plaatse helemaal komt te vervallen. Ter plaatse van de Raamsweg 8 wordt de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij wegbestemd. De aan deze agrarische bedrijfsactiviteiten gekoppelde verkeersbewegingen (waaronder landbouwverkeer) komen te vervallen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Toename van het ruimtebeslag is een belangrijke factor en daarnaast heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in

een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee extra woningen in het kader van een Rood voor Rood regeling in combinatie met een saneringsregeling. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

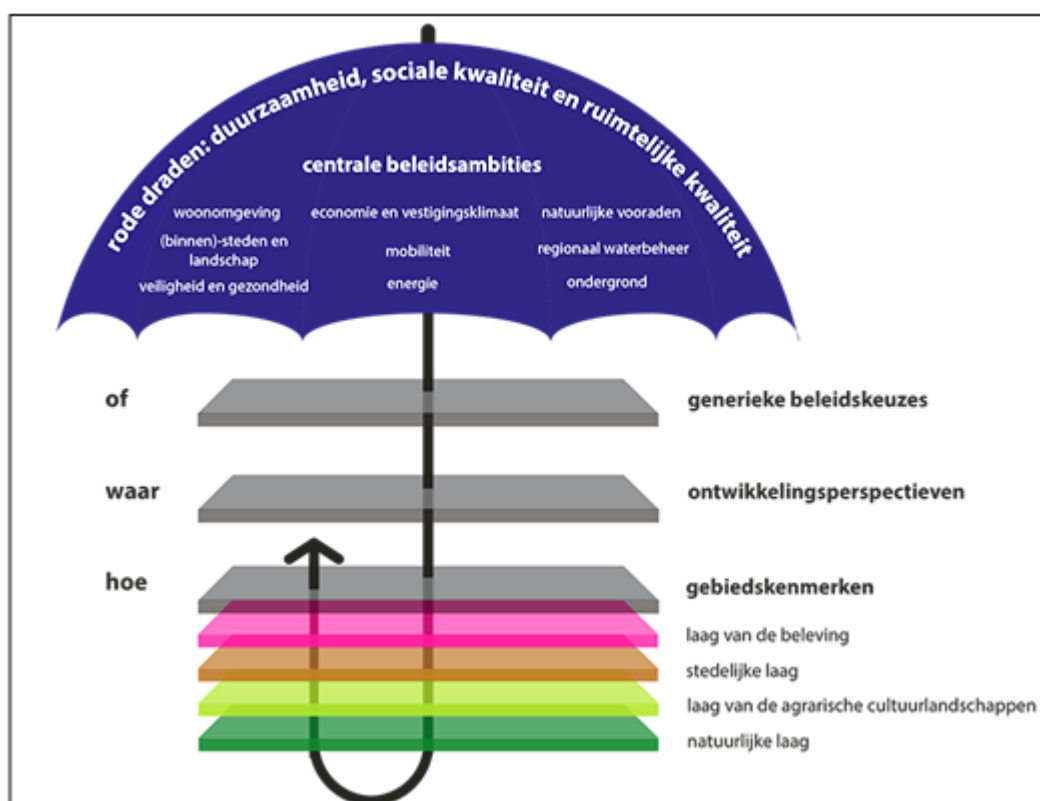
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 1.2.3, artikel 2.1.5, artikel 2.1.6 artikel 2.2.2 en artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Door het toepassen van de saneringsregeling in combinatie met de gemeentelijke rood voor rood regeling neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en worden twee compensatiewoningen teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op en aansluitend aan bestaande erven. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie op de diverse locaties van het plangebied. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

1. Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan is uitgebreid op de KGO ingegaan. Hierna wordt een samenvatting gegeven.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan

zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen (mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functies. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied.

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op of aansluitend op plekken waar al bebouwing staat. Het bedrijf wordt gestaakt. Een vervolgfunctie ontbreekt, waarmee sloop de enige oplossing is. De totale bebouwde oppervlakte neemt fors af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de nieuwe woningen en het landschappelijk goed inpassen van de drie locaties.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot en er kunnen gelden gegenereerd worden voor de sloop van de opstallen. Daarnaast is er een maatschappelijk belang. Een intensieve veehouderij locatie relatief dicht op het natura 2000 gebied Boetelerveld wordt opgeheven. Daarmee wordt ook een belangrijk maatschappelijk belang gediend. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van veel verharding zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er bovenop de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan uit het slopen van ca. 3.371 m² landschapsontsierende bebouwing op eigen erf. Ook wordt er een fors oppervlakte verharding opgeruimd. Nieuwe woningen zorgen voor leefbaarheid in het buitengebied. Middels een afgewogen positioneren van de woningen en het landschappelijk goed inpassen van de locaties zal de ruimtelijke kwaliteit toenemen.

Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen

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

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

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van twee compensatiewoningen in het buitengebied van de gemeente Raalte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep

1. Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningplichtig.
2. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.
3. Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.

4. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.

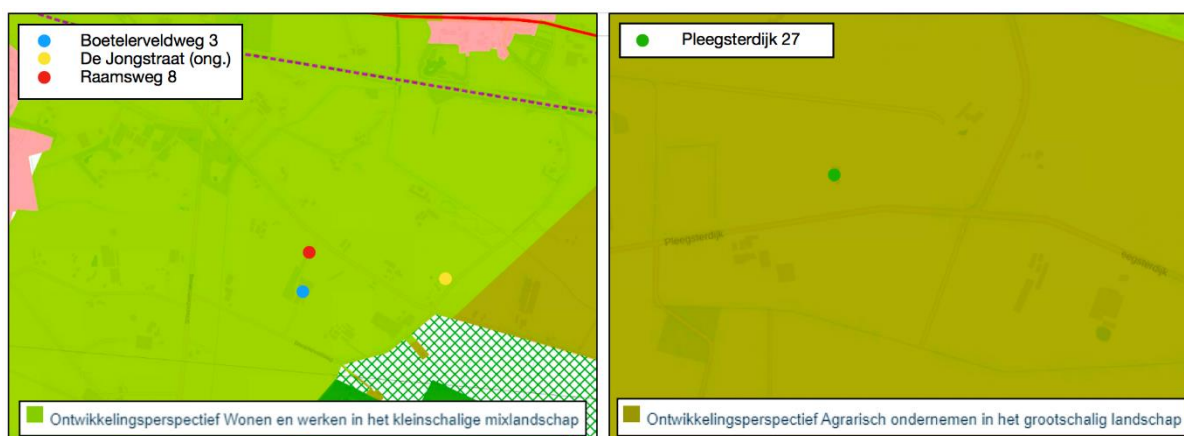
Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is geen sprake van onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld. Er is op basis hiervan ten behoeve van het voornemen dan ook geen vergunning noodzakelijk. Gesteld wordt dat het voornemen niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de boringsvrije zone (artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening).

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

De deelgebieden Boetelerveldweg 3, De Jongstraat (ong.) en Raamsweg 8 liggen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Deelgebied Pleegsterdijk 27 ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'

De deelgebieden bevinden zich in gebieden met een mix van meerdere functies. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit is inherent aan het veranderende platteland, waar er sprake is van schaalvergroting en andere agrarische bedrijven die stoppen. Bovendien is er

in dit geval geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt hier nader op ingegaan. De nieuwe woonerven worden passend in het bestaande landschap ingepast. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

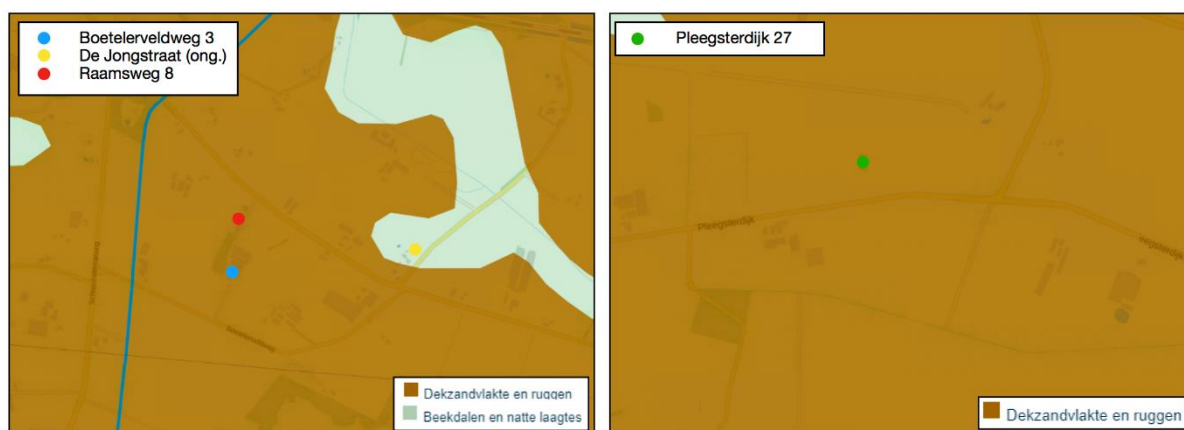
Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In voorliggende situatie is vanwege de ligging in het buitengebied de ‘Stedelijke laag’ niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De deelgebieden Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8 en Pleegsterdijk 27 liggen op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" in gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". Het deelgebied De Jongstraat (ong.) ligt in het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes" van de "Natuurlijke laag". In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking

van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

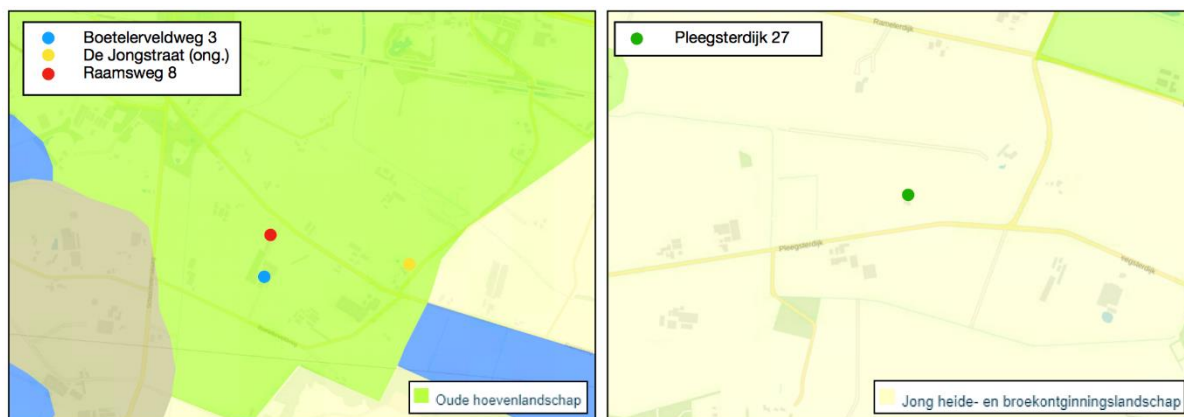
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

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

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De deelgebieden Boetelerveldweg 3, De Jongstraat (ong.) en Raamsweg 8 liggen op de gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" binnen het landschapstype "Oude Hoevenlandschap". Het deelgebied Pleegsterdijk is op gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Jong heide- en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



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

"Oude hoevenlandschap"

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

"Jonge heide- en ontginningslandschap"

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken

aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

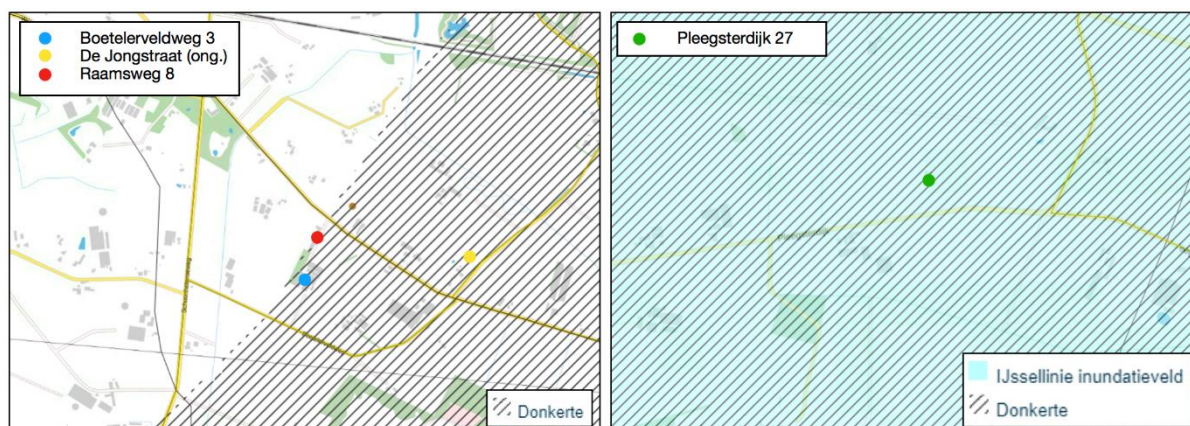
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Om de deelgebieden op een zorgvuldige wijze in te passen is een ruimtelijk kwaliteitsplan en erfinrichtingstekening opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Er wordt voorzien in het aanbrengen van groenstructuren op de erven, aansluitend bij het daarvoor voorkomende gebiedskarakter. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van de beleving'

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Alle deelgebieden liggen in het gebiedstype 'Donkerte'. Het deelgebied Pleegsterdijk 27 ligt daarnaast in 'Ijssellinie inundatieveld'. Aan dit gebiedstype zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



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

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in een onevenredige toename van kunstlicht. Daarbij is een zekere lichtuitstraling inherent aan een woonfunctie. Wel zal onnodig lichtgebruik worden voorkomen. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de 'laag van beleving'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kerkopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

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

Ontwikkelingsrichtingen

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling wordt enerzijds circa 3.731 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte opgeruimd en worden de nieuwe woonerven landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken van het cultuurlandschap. Anderzijds krijgt de slooplocatie met de nieuwe woonfunctie een duurzaam

toekomstperspectief wat bijdraagt aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied. De woonfunctie voorziet verder in de invulling van concrete woningbehoefte. De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Tenslotte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met aanvragen vanuit Rood voor rood, daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de programmering past.

4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging

4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

- Naast een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (rood voor rood regeling) ook de mogelijkheid om op een andere locatie de compensatiewoning te bouwen in ruil voor sloop van minimaal 1.000 m²;
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Oppervlakte bijgebouwen verruimen van 100m² naar 150 m²;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

4.3.2.2 Rood voor rood (extra woning ter financiering sloop)

Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850 m² worden gesloopt om voor de bouw van een woning in aanmerking te komen. Voorwaarde is dat alle landschapontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

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

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd komt te vervallen. De woning moet wel aansluitend op bestaande bebouwing c.q. op een bestaand erf worden gebouwd.
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk.
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm).
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. In combinatie met de mogelijkheid om meer bijgebouwen bij een woning te laten staan is het mogelijk meer dan 150m² aan bijgebouwen te laten staan, mits per saldo voldoende kwaliteitswinst wordt behaald.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een vorm van maatwerk. De vierkante meters te slopen bebouwing is namelijk gedeeltelijk onderdeel van de saneringsregeling varkenshouderijen van de RVO. Deze mogen formeel dan ook niet mee worden genomen in het Rood voor Rood traject. De gemeente Raalte heeft in dit geval in het principebesluit aangegeven dat Rood voor Rood ook kan worden ingezet om de sloop te financieren. Deze wordt immers niet gedekt in de Saneringsregeling. Het realiseren van één compensatiewoning is noodzakelijk om de sloop te kunnen financieren. De tweede compensatiewoning kan worden verkregen, omdat een deel van de te slopen bebouwing (circa 1.200 m²) niet in aanmerking komt voor de saneringsregeling. Dit is ruim voldoende om aan de sloopnorm van 1.000 m² te kunnen voldoen. Aan alle andere voorwaarden van Rood voor Rood wordt voldaan. Zo worden de woningen op aansluitend aan bestaande erven gebouwd, krijgen de compensatiewoningen een maximum bijgebouw van 150 m² en worden alle landschapsontsierende gebouwen gesloopt. Aan de Boetelerveldweg 3 kan een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd worden door de 200 m² aan sloopmeters die overblijft (voor een compensatiewoning is 1.000 m² nodig) in te zetten. In de beleidsnota Erven in beweging is namelijk opgenomen dat voor het verkrijgen tot 100 m² aan extra bijgebouwen bij een woning tot 100 m² extra gesloopt dient te worden. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging'.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'Zandlandschap' waarbij deelgebieden Boetelerveldweg 3, Raamsweg 8 en Pleegsterdijk 27 zijn aangemerkt als 'dekzandvlaktes' en deelgebied De Jongstraat (ong.) als 'dekzandlaagte'.

'Dekzandvlaktes'

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

'Dekzandlaagtes'

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich

aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

In hoofdstuk 3 is uitgebreid op de landschappelijke inpassing ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de kenmerken zoals deze gelden op basis van het Landschapsontwikkelingsplan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

4.3.4.1 Algemeen

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

4.3.4.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

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

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied behouden en worden deze waar mogelijk zelfs versterkt. De deelgebieden worden groen ingericht met ruimte voor water(berging). Hierdoor krijgen de deelgebieden een groen karakter. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Algemeen

De te realiseren compensatiewoningen worden aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Voor de bestaande woningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanherzieningen. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

Hierna wordt op de aspecten 'industrielawaai', 'railverkeerslawaaï' en 'wegverkeerslawaaï' ingegaan.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van de compensatiewoningen zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van de compensatiewoningen liggen geen spoorwegen. Het aspect 'railverkeerslawaaï' behoeft daarom geen nadere aandacht.

5.1.2.4 Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De compensatiewoningen liggen in 'buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de De Jongstraat en de Raamsweg (in het geval van de compensatiewoning aan de De Jongstraat (ong.)) en de Pleegsterdijk (in het geval van de compensatiewoning aan de Pleegsterdijk 27). Het gaat hierbij echter om rustige wegen die met name door het bestemmingsverkeer gebruikt worden. Bovendien worden beide woningen op een relatief ruime afstand tot deze weg gebouwd.

Redelijkerwijs kan dan ook verwacht worden dat aan de voorkeurswaarde voldaan wordt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan achterwege gelaten worden.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Bodemonderzoek wordt uitgevoerd PM

5.2.2 Onderzoeksresultaten

PM

5.2.3 Conclusie

PM

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor het exploiteren van varkenshouderijen aan de Boetelerveldweg 3 en Raamsweg 8 komen te vervallen. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen gevoelige bestemmingen in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

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

5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

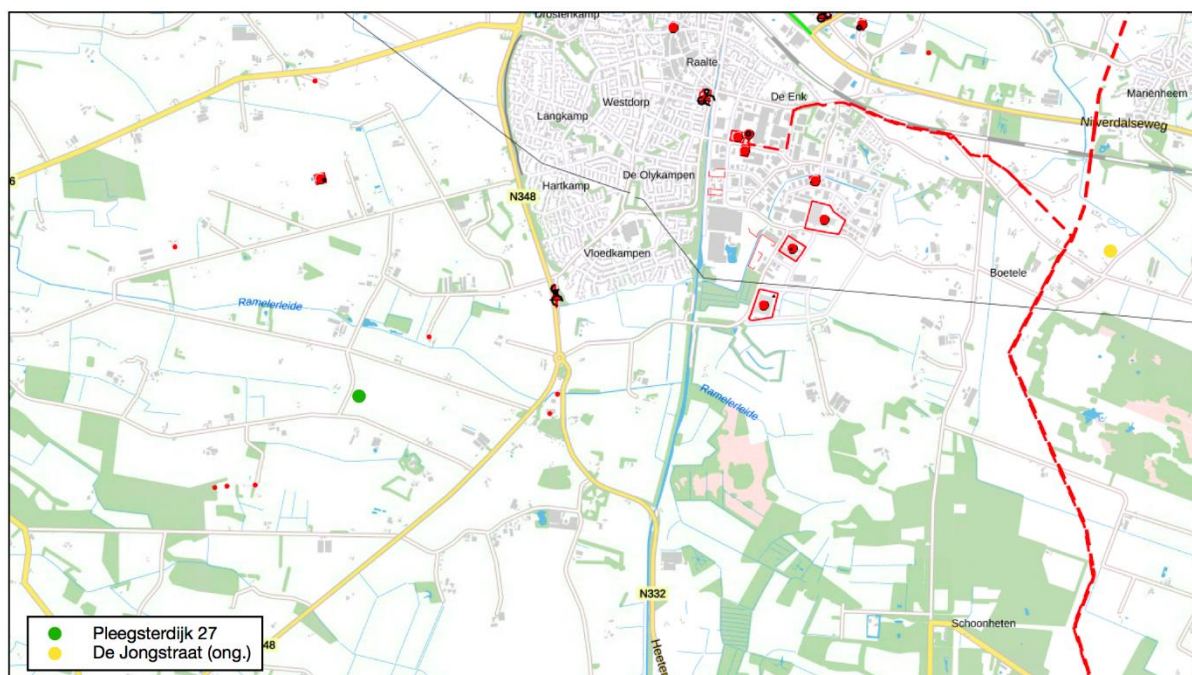
De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in haar 'Integraal Veiligheidsbeleid 2015-2018'.

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

5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In voorliggend geval wordt uitsluitend ingegaan op de te realiseren compensatiewoningen, omdat deze een verhoging van de personendichtheid tot gevolg hebben. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de te realiseren woningen en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat: het plangebied:

- de deelgebieden zich niet bevinden binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- deelgebied De Jongstraat (ong.) zich **wel** en deelgebied Pleegsterdijk 27 zich **niet** bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- de deelgebieden niet liggen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- de deelgebieden niet liggen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen Gasunie

Op circa 280 meter van het plangebied bevinden zich verscheidene gasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

In de volgende tabel zijn de betreffende gasleidingen, de werkdruk, diameter en de bijbehorende letaliteitsgrenzen weergegeven.

Gasleiding	Werkdruk in bar	Diameter in mm	1% letaliteitsgrens in m	100% letaliteitsgrens in m	Afstand in m
A-511	66,20	1067	490	190	270
A-522	66,20	1220	540	210	280
A-557-27	40	114	50	30	300
A-557-26	40	168	70	40	310

Groepsrisico

Doordat deelgebied De Jongstraat (ong.) binnen de 1% letaliteitsgrens van twee buisleidingen ligt is er sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven waarbij een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het wordt in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10,

100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding”.

De ‘Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico’ gaat uit van 2,4 personen per woning. In voorliggend geval wordt aan de De Jongstraat (ong.) één woning gerealiseerd. Er moet dan ook worden uitgegaan van een geringe toename van 3 personen (naar boven afgerond).

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat de locatie feitelijk niet wijzigt behoeven de volgende aspecten geen nadere onderbouwing: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie, nabijheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten in algemeenheid.

Wel dient in voorliggend geval te worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten nader onderbouwd:

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval is de te realiseren woning via de De Jongstraat te bereiken. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren
- Ontvluchten van het gebied: De compensatiewoning is via de De Jongstraat in zowel noordelijke als zuidelijk richting te ontvluchten.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft het een reguliere woning. Van aanwezige personen kan over algemeen worden verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval is aan de Boetelerveldweg 3 en Raamsweg 8 sprake van het stoppen van een agrarisch bedrijf danwel afschalen van een intensieve naar een grondgebonden bedrijfsvoering. Dergelijke ontwikkelingen hebben een positieve impact op de omgeving en gaan niet gepaard met het realiseren van nieuwe milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning aan de Boetelerveldweg 3 naar een reguliere woning omgezet. Een bedrijfswoning kent ten opzichte van omliggende bedrijven geen ander beschermingsniveau dan een reguliere woonbestemming. In het kader van milieuzonering en geur kunnen deze ontwikkelingen dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Er zal uitsluitend ingegaan worden op de te realiseren compensatiewoningen.

De deelgebieden De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27 liggen in het buitengebied van de gemeente Raalte, waar nauwelijks sprake is van functiemenging. Deze omgeving kan worden aangemerkt als zijnde 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als

het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of wanneer de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van de deelgebieden De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk liggen verscheidene (agrarische) bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

In de onderstaande tabellen zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie.

<i>De Jongstraat (ong.)</i>			
Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Grondgebonden agrarisch bedrijf (De Jongstraat 14)	3.2	30 m (geluid)	110 m
Intensieve veehouderij (Raamsweg 31)	4.1	50 m (geluid)	110 m
Intensieve veehouderij (Raamsweg 35)	4.1	50 m (geluid)	240 m
Manege (Boetelerveldweg 7)	3.1	50 m (geur)	120 m

Tabel 5.1 Omliggende milieugevoelige functies De Jongstraat (ong.)

<i>Pleegsterdijk 27</i>			
Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Intensieve veehouderij (Pleegsterdijk 21)	4.1	50 m (geluid)	320 m
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Pleegsterdijk 26)	3.2	30 m (geluid)	90 m
Grondgebonden veehouderij (Pleegsterdijk 28)	3.2	30 m (geluid)	400 m
Dierenpension (Haansweg 12)	3.2	100 m (geluid)	250 m

Tabel 5.2 Omliggende milieugevoelige functies Pleegsterdijk 27

Zoals uit voorgaande tabellen blijkt, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Ter plaatse van de te realiseren compensatiewoningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

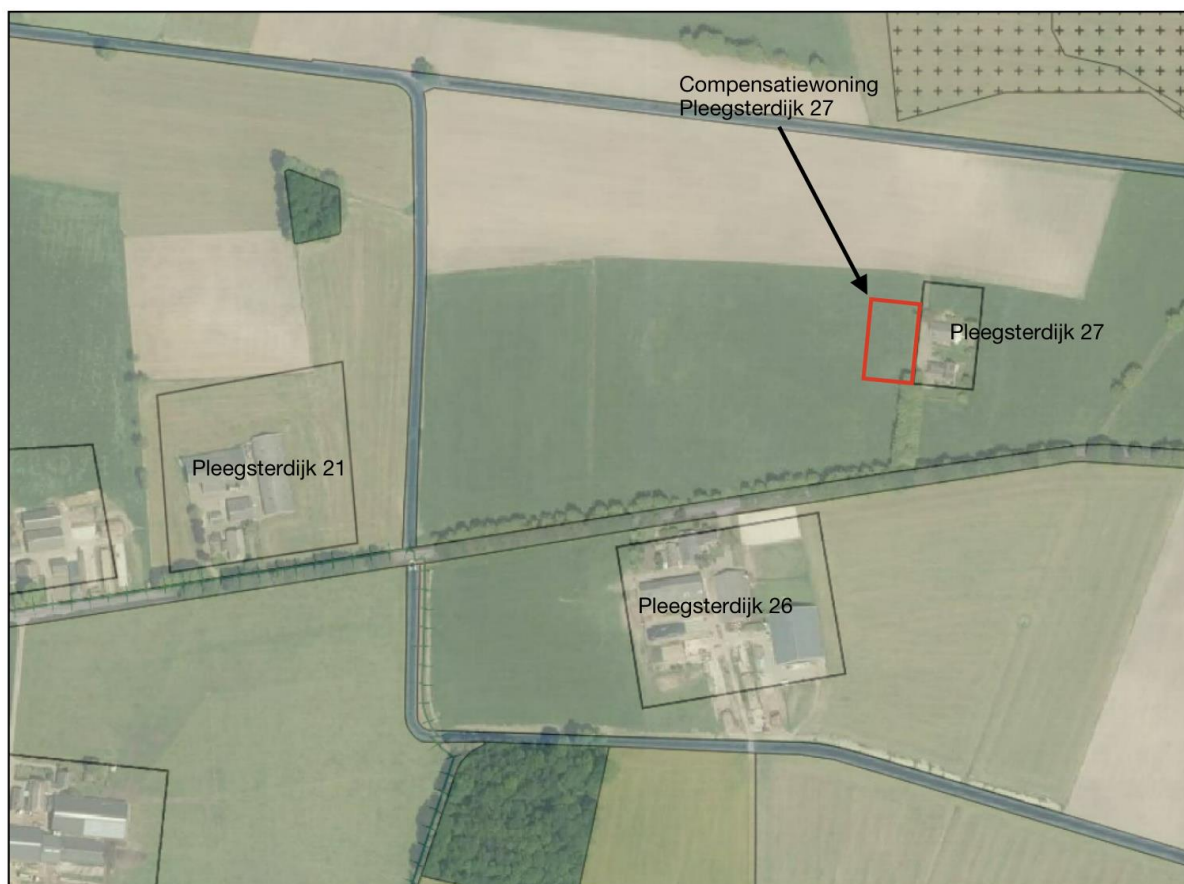
In dit geval liggen er verscheidene agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In de tabellen 5.1 en 5.2 in paragraaf 5.5 zijn deze weergegeven. Ten aanzien van de grondgebonden veehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter voor geur. Deze wordt gehaald, de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij ligt namelijk op een afstand van 90 meter.

Ten aanzien van de intensieve veehouderijen geldt dat er geen afstandsnormen, maar geuremissienormen gelden. Zoals uit tabel 5.1 blijkt, bevinden er zich twee intensieve veehouderijen in de nabijheid van de compensatiewoning aan de De Jongstraat (ong.). Het betreft de locaties Raamsweg 31 en Raamsweg 35 op respectievelijk 110 meter en 240 meter van de compensatiewoning De Jongstraat (ong.). Daarnaast bevindt er zich één intensieve veehouderij nabij de compensatiewoning aan de Pleegsterdijk 27. Het betreft de locatie Pleegsterdijk 21, op circa 320 meter van de compensatiewoning.

Voor de intensieve veehouderijen geldt dat er andere (bedrijfs)woningen op kortere afstand van de veehouderijen liggen (De Jongstraat 16-18 en Raamsweg 33 voor de compensatiewoning aan de De Jongstraat en Pleegsterdijk 26 voor de compensatiewoning aan de Pleegsterdijk 27). In afbeeldingen 5.2 en 5.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Intensieve veehouderijen rondom De Jongstraat (ong.) (Bron: ruimtelijke plannen)



Afbeelding 5.3 Intensieve veehouderijen rondom Pleegsterdijk 27 (Bron: ruimtelijke plannen)

Deze woningen zijn dan ook maatgevend voor de geuremissie van de intensieve veehouderijen, waardoor deze niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd met het realiseren van de compensatiewoning. In de ten behoeve van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Raalte uitgevoerde plan-MER wordt geconcludeerd dat er in de bestaande vergunde situatie en mogelijke uitbreidingssituaties ter plaatse van de compensatiewoningen sprake is van goed leefklimaat wat betreft het aspect geur.

Al met al wordt dan ook geconcludeerd dat ter plaatse van de compensatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. De omliggende veehouderijen worden daarnaast ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie geur

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

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging

waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Boetelerveld' ligt op een afstand van circa 300 meter van deelgebied Boetelerveldweg 3 – Raamsweg 8, 360 meter van deelgebied De Jongstraat (ong.) en 4,6 kilometer van deelgebied Pleegsterdijk 27. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in totaal in het stoppen van de intensieve veehouderij aan de Boetelerveldweg 3 en het slopen van alle ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing, het omzetten van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden veehouderij en de Raamsweg 8 en het realiseren van twee compensatiewoningen. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke vermindering van stikstofuitstoot en daarmee stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde deelgebied ligt op circa 300 meter van het NNN. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten.

5.7.2 **Soortenbescherming**

5.7.2.1 *Algemeen*

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

Alcedo Natuurprojecten heeft ter plaatse van de deelgebieden Boetelerveldweg 3, De Jongstraat (ong.) en Raamsweg 8 een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In bijlage 7 bij deze toelichting is de onderzoeksrapportage opgenomen. Wat betreft de locatie Pleegsterdijk 27 wordt opgemerkt dat ter plaatse van de te realiseren compensatiewoning sprake is van intensief beheerd grasland wat een ongeschikt habitat vormt voor beschermde soorten. Van aantasting van beschermde soorten is ter plaatse van deelgebied Pleegsterdijk 27 dan ook geen sprake. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan ingegaan.

5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten*

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, kerkuil of steenuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Overijssel is niet noodzakelijk.

5.7.3 **Conclusie**

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en

regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologische verwachtings- en beleidskaart doorvertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied” en de daaropvolgende correctieve herzieningen. Op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen is geen enkel deelgebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden. Zie hiervoor ook paragraaf 1.4. Een archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Boetelerveld' ligt op een afstand van circa 300 meter van deelgebied Boetelerveldweg 3 – Raamsweg 8, 360 meter van deelgebied De Jongstraat (ong.) en 4,6 kilometer van deelgebied Pleegsterdijk 27. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in totaal in het stoppen van de intensieve veehouderij aan de Boetelerveldweg 3 en het slopen van alle ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing, het omzetten van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden veehouderij aan de Raamsweg 8 en het realiseren van twee compensatiewoningen. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke vermindering van stikstofuitstoot en daarmee stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Om deze reden is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden

mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het slopen van landschapsontsierende bebouwing en in ruil daarvoor het toevoegen van slechts twee woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

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

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

6.2.2 Rijksbeleid

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

6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

6.2.4 Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere

partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

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

6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is voor de deelgebieden De Jongstraat (ong.) en Pleegsterdijk 27. Wat betreft de deelgebieden Boetelerveldweg 3 – Raamsweg 8 geldt dat er geen waterschapsbelang is. De bijbehorende waterparagrafen zijn als bijlage 5 bijgevoegd.

Huishoudelijk afvalwater

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

Hemelwater

Hemelwater wordt ter plaatse van de percelen van de compensatiewoningen in de bodem geïnfiltreerd en naar het bestaande gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Er is voldoende ruimte om het hemelwater te infiltreren.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent bestaande afstanden en maten die afwijken van de afstanden en maten uit de bestemmingsregels. Hierin is geregeld dat bestaande maten en afstanden als meer, dan wel minder mogen worden aangehouden als deze meer, dan wel minder bedragen dan op basis van de bestemmingsregels is toegestaan. Tevens zijn regels omtrent overschrijding van bouw grenzen, herbouw woningen, afstand tot de weg en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat om regels omtrent mantelzorg, herbouw woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen middels een wijzigingsplan mogelijk te maken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen op de locaties Boetelerveldweg 3 en Pleegsterdijk ter plaatse van de gronden binnen het voormalige agrarische bouwvlak, die buiten de toekomstige woonkavels vallen. Daarnaast is deze bestemming met een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de Raamsweg 8 opgenomen.

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor een grondgebonden veehouderij en het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

Wonen (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de twee voormalige bedrijfswoningen en de nieuwe woningen hebben een woonbestemming gekregen. Voor elke woning is een bouwvlak opgenomen, waarbij is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan.

Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte. Wel zijn er enkele vormen van maatwerk opgenomen. Zo is met een aanduiding op de verbeelding opgenomen dat aan de Boetelerveldweg 3 een bijgebouw van 200 m² is toegestaan.

Van de bouwregels kan afgeweken worden ten behoeve van het vergroten van het maximum oppervlakte aan bijgebouwen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop en landschappelijke inpassing opgenomen. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van nevenfuncties. Tot slot is een afwijking opgenomen die, in afwijking van de voorwaardelijke verplichting, andersoortige landschapsmaatregelen toestaat.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie voorgelegd worden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt na de ter inzage legging van het bestemmingsplan gevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Boetelerveldweg 3 – De Jongstraat (ong.)

Bijlage 2 Erfinrichtingstekening Pleegsterdijk 27

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Boetelerveldweg 3

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek De Jongstraat (ong.)

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Pleegsterdijk 27

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Watertoetsresultaat