

Bestemmingsplan Toelichting

Buitengebied Raalte, Part. Herz. Nr. 67, Omgeving
Holterweg 52 En 54



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 202511

Datum:

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

Status: vastgesteld

Versie: 1

© 2024 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Huidig planologisch regime	7
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsbeschrijving	9
2.3 Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3 Beleidstoets	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Waardentoets	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Natuurwaarden	31
4.3 Archeologische waarden	35
4.4 Cultuurhistorische waarden	36
4.5 Water	36
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Bodem	39
5.3 Geluid	40
5.4 Luchtkwaliteit	42
5.5 Externe veiligheid	42
5.6 Geur	43
5.7 Bedrijven en milieuzonering	44
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5.9 Leidingen	46
5.10 Verkeer en parkeren	46
5.11 Conclusie	46
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	47

6.1 Inleiding en opzet van de regels	47
6.2 Verantwoording van de regels	47
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	50
7.1 Inleiding	50
7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid	50
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.4 Economische uitvoerbaarheid	50
7.5 Conclusie	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen het plangebied aan de Holterweg 52 en 54 in het buitengebied van Heeten, was voorheen een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) actief. Het erf, ook wel Erve de Heege genoemd, is in eigendom van Stichting het Burgerweeshuis en Kinderhuis (BWK). De stichting verpachtte de boerderij aan een agrariër. Aangezien de agrariër alle bedrijfsactiviteiten heeft gestaakt en de omliggende grond is toebedeeld aan andere pachters in de directe omgeving van het erf, is het voornemen om het erf aan de Holterweg 52/54 te herontwikkelen. Dit doet BWK in samenwerking met Stichting IJssellandschap.

Door aan te sluiten bij het Rood voor Rood beleid van de gemeente Raalte en gebruik te maken van de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan, zijn zij voornemens om vier nieuwe wooneenheden op het erf te realiseren. Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan (het erf heeft nog een agrarische bestemming), moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden. Hierbij dient de agrarische bestemming van het erf aan de Holterweg 52 en 54 gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Holterweg 52 en 54 in het buitengebied van Heeten (gemeente Raalte). Het erf is gelegen op circa 1 kilometer ten (zuid)oosten van de kern Heeten. Het erf wordt omsloten door agrarische gronden (zie figuren 1 en 2). In de directe omgeving van het erf zijn met name agrarische bedrijven en een enkele burgerwoning aanwezig. Op de verbeelding bij dit plan is de exacte planbegrenzing weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (rode contour) ten opzichte van de kern Raalte.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied met indicatief aangegeven de plangrens (rode contour).

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Raalte' en 'Buitengebied Raalte geconsolideerd' (waarin de 1e en 2e correctieve herzieningen zijn opgenomen). Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012.

Het plangebied kent de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Landschap 1'. Daarnaast ligt over het gehele erf de aanduidingen 'bouwvlak', 'karakteristiek' en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Tot slot is ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing op het perceel. In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' ter plaatse van het erf aan de Holterweg 52 en 54

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het erf tot woonperceel mogelijk door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 67, omgeving Holterweg 52 en 54' bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (tek.nr. NLIMRO.0177.BP20230005-VG01) en een renvooi;
- Regels;
- Toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied weergegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding wordt eerst een gebieds- en planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan het bestaande beleid, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt onderzocht wat de invloed van het project is op de verschillende waarden in het gebied. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan bod. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt tot slot ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van het te realiseren project.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De reeks historische kaarten laat de ontwikkelingen en veranderingen van het landschap rondom Erve de Heege zien. Het erf kent een lange bewoningsgeschiedenis. Op de kaarten is een typisch knooperf herkenbaar met paden die over het erf lopen. Het dekzandlandschap kende een kleinschaliger karakter, in de omgeving liggen voornamelijk akkers omringd met singels, struweel en houtwallen. In de loop der tijd is er veel van het besloten groene karakter en de kleinschalige landschapstructuren verloren gegaan. Door de jaren heen zijn de (landbouw)gronden efficiënter verkaveld en doelmatiger in gebruik genomen. Het landschap rondom het erf transformeerde hierdoor naar een meer open en grootschalig landschap. Het aantal wegen en paden in de omgeving is daarnaast ook sterk verminderd. Zo is de huidige Holterweg rechtgetrokken en ligt het erf niet meer op een knooppunt van wegen. De huidige positionering van de gebouwen is landschappelijk a-typisch, vrij recht-toe-recht-aan.

Het agrarisch gebruik heeft door de jaren heen de natuurlijke ondergrond omgezet naar de huidige landschappelijke situatie. Een kleinschalig landschap met grillige blokverkeveling. Het platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. De essen zijn bol, open, onbeplant en worden omzoomd door houtwallen en de perceelsscheidingen hebben dikwijls bomen of andere beplanting.



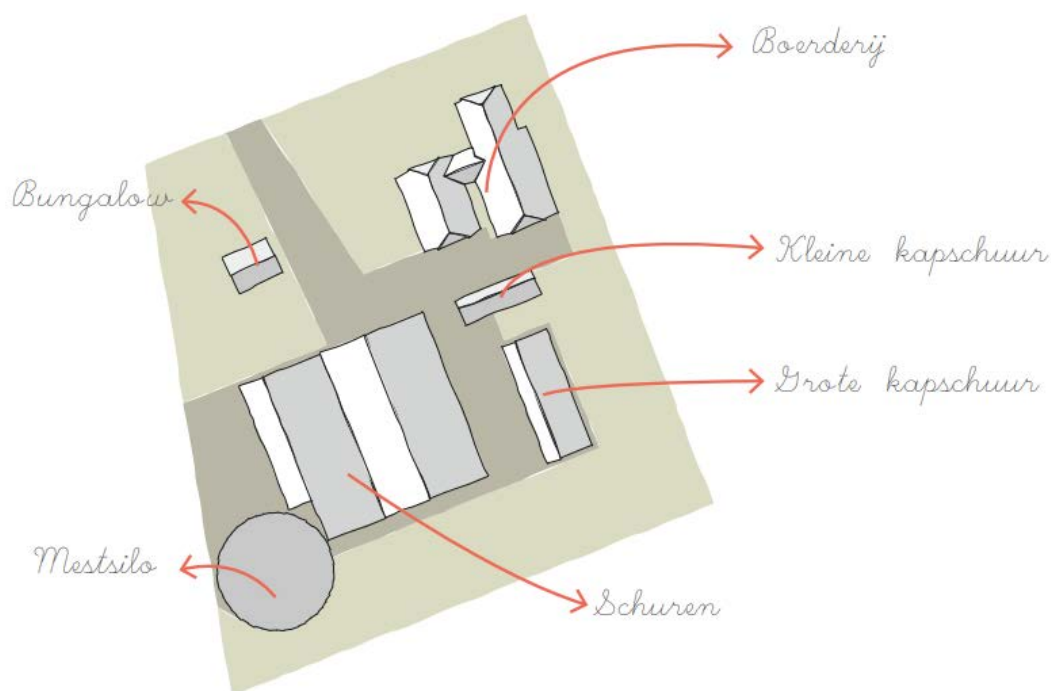
Figuur 4: Ligging van het erf op de historische kaarten uit 1900, 1950 en 1980 (zie voor een duidelijke versie ook het ontwikkelplan in Bijlage 1 Ontwikkelplan).

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Uitgangspunten plan

Huidige opzet erf

Op het erf aan de Holterweg 52 en 54 was een agrarisch bedrijf actief. Op het erf zijn in de huidige situatie twee wooneenheden aanwezig: een monumentale rietgedekte boerderij, gebouwd in 1935, en een bungalow daterend van 1988. De agrarische bebouwing op het erf betreft een ligboxenstal, twee kapschuren en een mestsilo. Als gevolg van het plan wordt alle agrarische bebouwing verwijderd, met uitzondering van de grote kapschuur, welke deels blijft staan en zal fungeren als bijgebouw voor de (nieuwe) woningen op het erf.

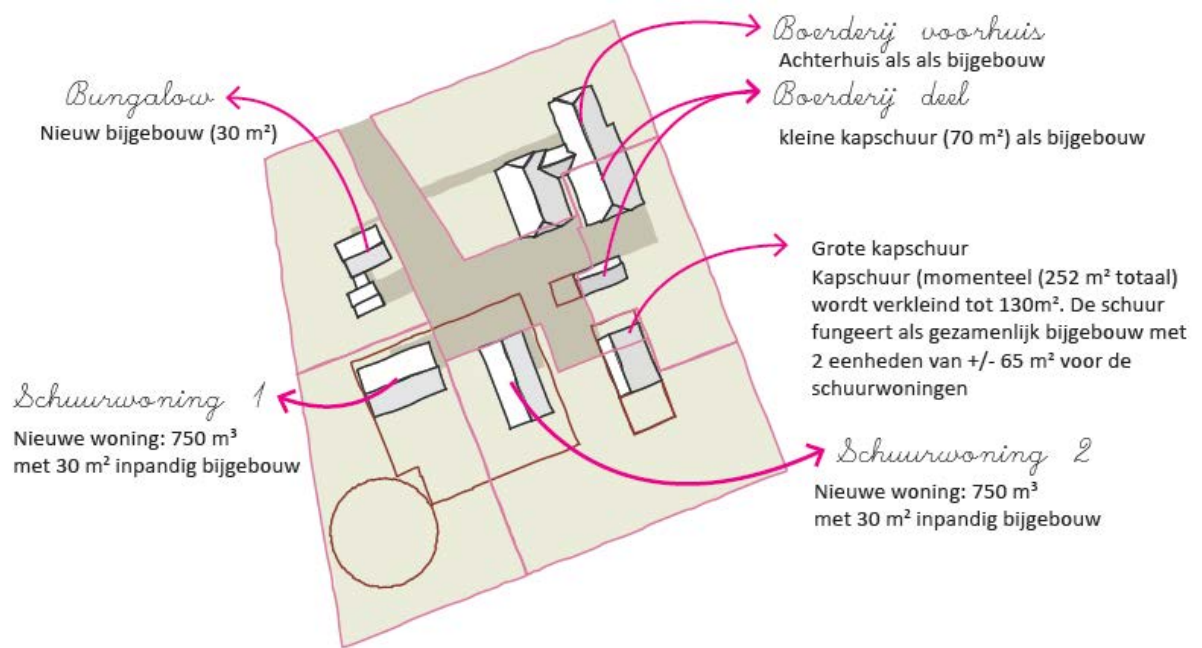


Figuur 5: Bebouwing op het erf, huidige situatie (door Eelerwoude)

Uitgangspunten nieuwe bebouwing

Voor de bebouwing zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De monumentale boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarmee één extra wooneenheid wordt gecreëerd. De kleine kapschuur is daarnaast bedoeld als bijgebouw voor de wooneenheden in de monumentale boerderij.
- De bestaande bungalow oogt gedateerd en wordt opgeknapt om deze visueel aantrekkelijker te maken. Bij de bungalow wordt een bijgebouw van 30m² gerealiseerd.
- Ter compensatie van de te slopen agrarische bebouwing worden op het achtererf twee schuurwoningen gerealiseerd. Naast een inpandig bijgebouw van 30m² fungeert het resterende deel van de grote kapschuur als gezamenlijk bijgebouw voor de twee schuurwoningen (2 eenheden van circa 65m²).

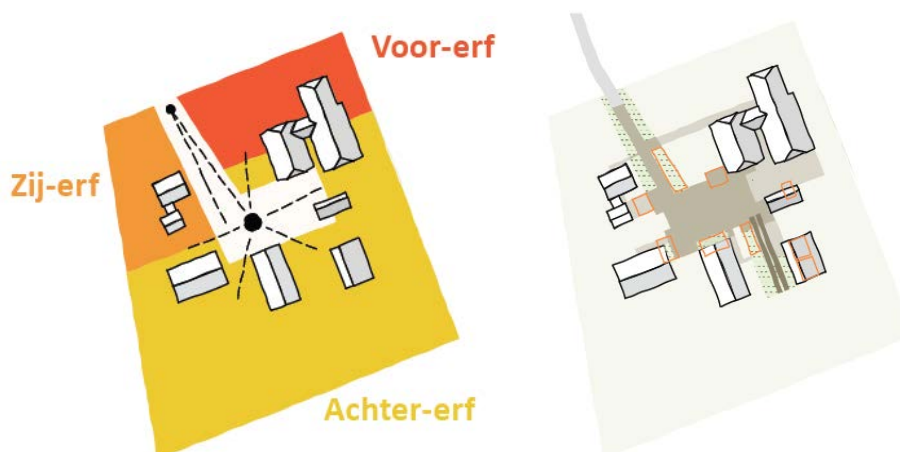


Figuur 6: Gewenste sloop opstallen en uitgangspunten toekomstige situatie (door Eelerwoude)

Uitgangspunten erf

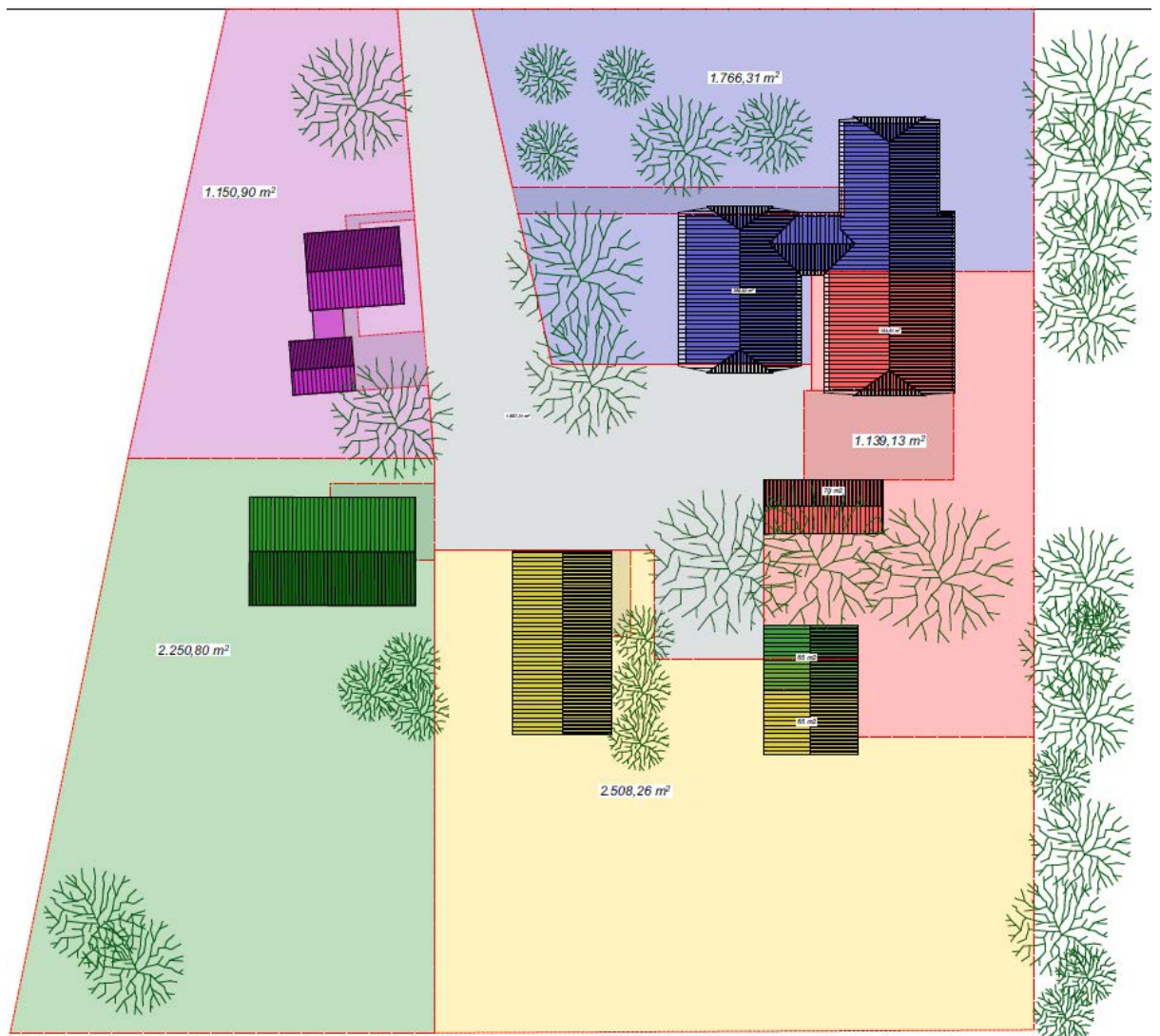
Het toekomstige woonerf kent net als in de bestaande situatie een verdeling in voor-, zij- en achtererf. Er is een duidelijk onderscheid tussen het formele erf met de monumentale boerderij, het zij-erf met de bungalow en het achtererf met de nieuwe bebouwing. Van oorsprong is er een hiërarchie tussen deze bebouwingsclusters. De bebouwingsvolumes op het achter-erf kennen een massa en volume die verwijst naar de voormalige agrarische opstallen. Met deze verwijzing naar de voormalige schuren ontstaat een nieuw woon-erf maar fungeert de monumentale boerderij nog steeds als hoofdbouw. Zo blijft de historische onderverdeling (erfstructuur en volumematen) op het erfensemble behouden. De monumentale boerderij behoudt haar zichtlocatie richting de Holterweg. Ook aan de achterzijde behoudt de monumentale boerderij haar positie, de boerderij is het voornaamste volume aan de gezamenlijke kern van het erf.

Het nieuwe bebouwingsensemble kent één ontsluitingsweg die aankomt bij achterzijde van de monumentale boerderij waar de gezamenlijke kern van het erf is. Alle bebouwing is ontsloten via deze ontmoetingsplek op het midden van het erf. Op deze plek alsook bij de bijgebouwen is mogelijkheid om te parkeren. Het aanzicht vanaf het toegangspad op de kopse kant van de nieuwe bebouwing blijft vriendelijk.



Figuur 7: Erfopzet met voor-, zij- en achtererf en centrale ruimte midden op het erf met onsluiting en parkeren (oranje vakken) (door Eelerwoude)

Hoewel de woningen op één gezamenlijk erf zijn gelegen en de erfopzet refereert aan de voormalige opzet van het agrarische erf, krijgt elke woning haar eigen kavel met bijbehorende tuin om zoveel mogelijk privacy voor de bewoners te creëren.



Figuur 8: Globale verkaveling erf na herontwikkeling (door Marten ontwerpt)

2.3.2 Erfinrichting

Ten behoeve van het de ontwikkeling is een ontwikkelplan (inclusief beplantingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf) opgesteld, welke is opgenomen in Bijlage 1 Ontwikkelplan. In figuur 8 is het erfinrichtingsplan weergegeven.

Erfinrichtingsplan

Het erf wordt sterk verankerd door een landschappelijk raamwerk van bestaande en nieuwe beplanting van diverse bomen, bosschage, struweel en hagen. Door de bebouwing te combineren met opgaand groen en het perceel niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet, waardoor landschap en omgeving in elkaar over gaan. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem. Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor eigen inrichting, hagen en heesters creëren privacy rond de wooneenheden.



Figuur 9: Erfinrichting toekomstige situatie Erve de Heege (door Eelerwoude)

Elementen inrichtingsplan - Natuurinclusieve ontwikkeling

Erfbomen

Passend bij de uitstraling van het erf worden er enkele erfbomen toegevoegd om het groene karakter van het erfensemble te versterken. Deze bomen worden op strategische plekken neergezet ten behoeve van de aankleding van het erf in zijn totaliteit. De bestaande bomenrij langs het toegangpad geven het erf een entree en diverse bestaande en nieuwe solitaire bomen en boomgroepen creëren massa nabij de bebouwing. De bomen hebben bovendien een nutsfunctie zoals schaduw, voedsel en vormen een afwering voor bijvoorbeeld ongedierte zoals muggen. Enkele fruitbomen vormen op het formelere voorerf een volume aan de voorkant van de nieuwe woning. De bomen flankeren de monumentale boederij. In de voorgenomen ontwikkeling worden hoogstam fruitbomen geplant; appel, peer en pruim soorten.

Haag

Met hagen ontstaat een groenraamwerk op het voorerf. Een haag is een gebiedseigen landschapselement, is ecologisch waardevol en zorgt voor een scheiding tussen het verschillende gebruik van het erf. De deels bestaande hagen worden aangevuld, over de hagen heen blijft zich op de boerderij behouden.

Bloem- en kruidenrijk grasland

Met een bloem- en kruidenrijke grasvegetatie wordt bijgedragen aan het creëren van een groter leefgebied voor insecten, waardoor een steentje wordt bijgedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Door ook vroegbloeiende bolgewassen te poten, wordt het voedselseizoen voor bijen verlengd. Het doel is zoveel mogelijk te verschralen zodat de gewenste grasvegetatie zich ontwikkeld eventueel wordt een inheems kruidenmengsel ingezaaid.

Struweel en erfbosje

Aansluitend aan de landschapsstructuren rondom het erf worden bestaande bosschages, singels en struwelen versterkt met nieuwe landschapselementen. Struweel en een erfbosje zorgen voor privacy, ecologische meerwaarde en een jaarrond divers en groen beeld aan de achterzijde van het erf. Door de dichtere structuur is de beplanting een veilige plek voor vogels en kleine zoogdieren zoals wezel en hermelijn. Twee struweelstroken vormen een zachte begrenzing tussen het verschillend gebruik op het achtererf. De struikvormers worden met circa één stuks bosplantsoen (100-125) per vierkante meter in wildverband geplant, in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Zo krijgen alle soorten genoeg kansen om zich goed te ontwikkelen. Het erfbosje bestaat naast struikvormers ook uit enkele boomvormers en is van grotere omvang als het struweel.

Klimaatadaptatie

De dakvlakken kunnen worden gebruikt voor de opwekking van elektriciteit door het plaatsen van zonnepanelen. De bebouwingsvolumes kennen grote overstekken en worden ondersteund door houten kolommen. De overstekken generen prettige verblijfsplekken in de schaduw. Verder is het in het kader van klimaatadaptatie belangrijk om regenwater te verwerken op het eigen perceel. Omdat het grootste deel van de neerslag in enkele kleine of juist grote buien valt, is de belasting van een rioolwaterzuiveringsinstallatie eenvoudig te verminderen door het regenwater bijvoorbeeld te laten infiltreren in de tuin of te laten verdampen van een groen/blauw dak. Het gebruik van diverse typen halfverharding op het middenterrein levert een bijdrage aan klimaatadaptatie, door betere doorlaatbaarheid en infiltratie van regenwater. Verlichting op de erven wordt geminimaliseerd (met timer, van boven naar beneden schijnend, vleermuisvriendelijke kleur verlichting).

Beeldkwaliteit

Architectuur en erfensemble

- De nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf. De bestaande boerderij blijft de hoofd woning.
- Er is een variatie van individuele gebouwen, elke gebouw is uniek met een individuele uitstraling (geen repetitie). De nieuwe bebouwing heeft een eigentijdse bouwstijl in kwalitatief hoogwaardige architectuur en kent samenhang in (gevel)uitwerking, de bebouwing is 'familie' van elkaar.
- De noklijn van de nieuwe bebouwing heeft één richting. De bebouwingsvolumes zijn vormgegeven als langgerekte schuren waarvan de nokrichting haaks op elkaar

georiënteerd is. De daken van de kleine en grote kapschuur behouden de kenmerkende a-symetrische vorm.

- Voor de bouw van de nieuwe woningen worden ingetogen materialen toegepast. Bij gebruik van steen wordt gekozen voor een menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij gebruik van hout wordt gekozen voor zwart gebeitst, naturel of grijs tinten. Of natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren of glanzende oppervlakken).
- Sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in de regio.
- De ramen liggen verdiept in de zuidgevel of het dak heeft aan zuidkant een overstek, waardoor zonwering in de zomer niet nodig is.



Figuur 10: Sfeerimpressie beeldkwaliteit Erve de Heege, toekomstige situatie (door Marten ontwerpt)



Figuur 11: Sfeerimpressie beeldkwaliteit bungalow (door Marten ontwerpt)



Figuur 12: Sfeerimpressie beeldkwaliteit schuurwoningen (door Marten ontwerpt)



Figuur 13: Sfeerimpressie beeldkwaliteit bestaande monumentale rietgedekte boerderij (door Marten ontwerpt)

Relatie tot het landschap

- De nieuwe bouwvolumes vormen gezamenlijk één compact ensemble volgens het één erf principe met één gemeenschappelijke inrit tot het hart van het erf waar parkeergelegenheid is.
- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing. Het wordt een rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond. Erfafscheidingen bestaan uit beplanting (geen schuttingen).
- Transparante en groene overgangen van erf naar landschap.
- Infiltratie van regenwater vindt plaats op het nieuwe erf. Regenwaterafvoer wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en er wordt waterdoorlatende verharding (halfverharding) toegepast. De inrichting van het middenterrein op het erf wordt uitgevoerd in halfverharding. De ontsluitingsweg is herkenbaar als halfverhard karrespoor als ook de toegang tot de grote kapschuur, een verwijzing naar de voormalige knooperf structuur waarbij meerdere wegen op het erf samen kwamen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden. Verlichting van het erf is indirect en er is geen zichtbare bron te zien, alleen toepassen in de zone rondom bebouwing.

Natuurinclusiviteit

- Er is aandacht voor natuurinclusiviteit, waarbij extra verblijf-, nest- en foerageergelegenheid wordt gerealiseerd voor diverse faunasoorten in de nieuwe bebouwing. Denk ook aan het plaatsen van nestkasten, bijenhotel, vleermuis- en uilenkasten en soortgelijke maatregelen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de infiltratie van regenwater (toepassing van halfverharding) en vleermuisvriendelijke verlichting.



Figuur 14: Sfeerimpressie natuurinclusiviteit (door Eelerwoude)

Hoofdstuk 3 Beleidsstoets

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat in de komende jaren voor een aantal opgaven van nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) stelt dat grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw Nederland flink zullen veranderen. Deze opgaven moeten benut worden om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden. De NOVI biedt perspectief om de grote opgaven aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. In de NOVI wordt gesproken over een 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI beschrijft enerzijds een toekomstperspectief met ambities en anderzijds de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Deze opgaven zijn het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze vier prioriteiten zijn beleidskeuzes gemaakt:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om de beleidskeuze weloverwogen te maken worden drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven, gehanteerd namelijk:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen. Ook voldoet het plan aan de prioriteit voor toekomstbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied. Met het voorliggende plan worden landschapsontsierende schuren gesloopt die geen vervolgfunctie meer hebben. Het toekennen van een drie extra wooneenheden, waarbij het plangebied landschappelijk wordt ingepast, past binnen het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS/NNN, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (bij besluit van 21 april 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan worden landschapsontsierende schuren gesloopt en wordt de realisatie van twee nieuwe woningbouwkavels (en woningsplitsing van de bestaande monumentale boerderij) mogelijk gemaakt. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het Rijksbeleid. Vanuit relevante beleidsdocumenten en regelgeving werken geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks door op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan en is de toetsing aan de Wet natuurbescherming opgenomen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel

Op 16 november 2022 hebben Provinciale Staten een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie voor de provincie Overijssel vastgesteld. In deze geconsolideerde versie zijn alle vastgestelde actualisaties meegenomen. De originele Omgevingsvisie van Overijssel 'Beken kleur', dateerd van 12 april 2017.

Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

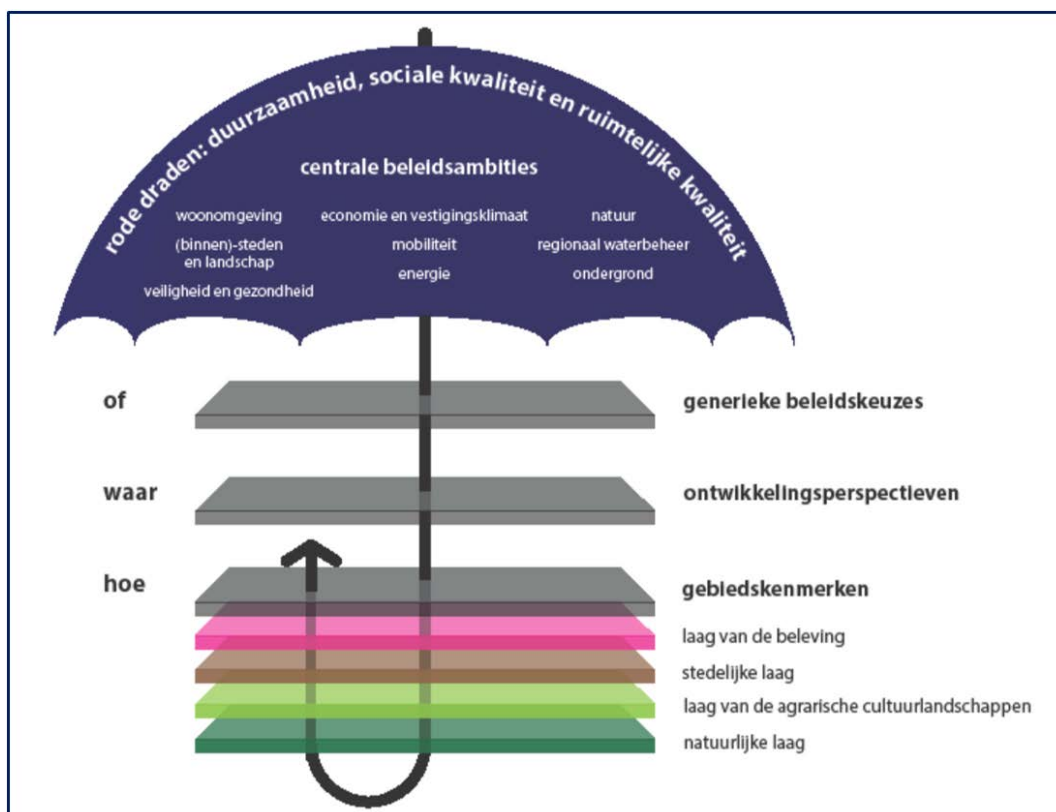
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale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

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan welk soort ontwikkeling op welke locatie plaats zou kunnen vinden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van 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. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en binnen welke kaders het uitgevoerd kan worden.



Figuur 15: uitvoeringskader Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes

Het voorliggende plan stuit niet op belemmeringen met betrekking tot de generieke beleidskeuzes. Zo is het erf niet gelegen in een Natura 2000- of NNN-gebied, grondwaterbeschermingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied en gelden er geen aanvullende belemmeringen vanuit externe veiligheid.

Ontwikkelingsperspectieven

Aan Erve de Heege is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' toegekend (zie figuur 16).

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en

landschappelijke elementen. Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het slopen van de landschapontsierende agrarische bebouwing, de realisatie van drie nieuwe wooneenheden (twee door nieuwbouw, één door woningsplitsing van de monumentale boerderij) en het landschappelijk inrichten van het erf, past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.



Figuur 16: Ligging van het erf in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Natuurlijke laag

Het plangebied is gelegen in de natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 17). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Normerend uitgangspunt:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richtinggevende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



Figuur 17: Ligging van het plangebied in natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen'

In de omgeving van het plangebied is een hoogteverschil waarneembaar. De gewenste ontwikkeling blijft geconcentreerd op het erf waar de huidige bebouwing zich ook bevindt, er vindt daarmee geen afbreuk plaats van het bestaande reliëf. Het erf wordt sterk verankerd door een landschappelijk raamwerk van bestaande en nieuwe beplanting van diverse bomen, bosschage, struweel en hagen. Door de bebouwing te combineren met opgaand groen en het perceel niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet, waardoor landschap en omgeving in elkaar over gaan. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten, passend bij het landschap en haar bodem. Hierdoor wordt ook zoveel mogelijk bijgedragen aan de instandhouding van de bestaande kwaliteiten van de bodem en het watersysteem.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Erve de Heege is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie

van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Normerend uitgangspunt:

- De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richtinggevende uitgangspunten:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan het behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelinge vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In de omgeving van het plangebied is een hoogteverschil waarneembaar. De gewenste ontwikkeling blijft geconcentreerd op het erf waar de huidige bebouwing zich ook bevindt, er vindt daarmee geen afbreuk plaats van het bestaande reliëf. In het bestemmingsplan wordt net zoals in het vigerende plan geen extra bescherming opgenomen. Met de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk ingezet op het versterken van de verbinding tussen het erf en het omliggende landschap. Door de bebouwing te combineren met opgaand groen en het perceel niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet, waardoor landschap en omgeving in elkaar over gaan. Als gevolg van het plan worden geen landschappelijke structuren (zoals houtwallen en dergelijke) teniet gedaan.



Figuur 18: Ligging van het plangebied in laag van het agrarisch cultuurlandschap 'Oude hoevenlandschap'

Laag van de beleving

De laag van de beleving heeft onder andere betrekking op cultureel erfgoed. Het plangebied bevindt zich in een donkerte gebied. Dit zijn gebieden waar het 's nachts nog écht donker is. In donkere gebieden moet kunstlicht selectief worden ingezet. In de donkere gebieden wordt daarom gestuurd op alleen minimale toepassing van kunstlicht. Onnodig kunstlicht wordt vermeden, waardoor het rustige en onthaaste karakter van de donkere gebieden behouden blijft.

In het ontwikkelplan (bijlage 1) wordt specifiek rekening gehouden met de wijze waarop verlichting wordt toegepast. In de toekomstige situatie wordt de verlichting op een wijze toegepast zodat deze indirect is (er is geen zichtbare bron te zien) en wordt verlichting alleen toegepast in de zone rondom de bebouwing. Dat betekent dat de kwaliteit 'donkerte' behouden blijft.



Figuur 19: Ligging van het plangebied in de laag van de beleving 'donkerte'

Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van twee compensatiewoningen (en één nieuwe wooneenheid door woningsplitsing van de bestaande monumentale boerderij) op basis van de beleidsnota 'Erven in beweging' van de gemeente Raalte. Met het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een vrijgekomen agrarisch erf. De woningen voldoen daarnaast aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend plan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3.2 Conclusie

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen KGO-beleid en binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Raalte heeft diverse beleidsdocumenten die kaderstellend zijn voor de ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende documenten zijn op het plangebied van toepassing:

1. Erven in beweging;
2. Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040;
3. het Waterplan;
4. Welstandsnota;
5. Landschapsontwikkelingsplan Salland;
6. Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.

3.4.1 Erven in beweging

De beleidsnota Erven in beweging is op 6 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Raalte en op 25 mei 2023 geactualiseerd. In de periode van 2018-2030 komt er naar verwachting circa 348.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om op grote schaal leegstand te voorkomen bevat deze beleidsnota een aantal aanvullende mogelijkheden en instrumenten om leegstand tegen te gaan. Er wordt ingezet 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 de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (Rood voor Rood-regeling);
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

In de beleidsnota 'Erven in Beweging' is opgenomen dat met de sloop van 2000m² of meer aan landschapontsierende gebouwen kunnen twee RvR-woningen worden gerealiseerd.

In de geactualiseerde versie van het voorjaar 2023 zijn twee onderdelen van de Rood voor rood-regeling aangepast, namelijk:

1. De locaties waar nieuwe Rood voor Rood-woningen mogen worden gebouwd, zijn beperkt tot de slooplocatie of een locatie met geclusterde woningen aan een

- dorpsrand.
2. Gebouwen die na 1 januari 2003 zijn gebouwd mogen niet worden ingezet voor Rood voor Rood. Hier kan wel een uitzondering op worden gemaakt, bijvoorbeeld als een locatie weinig toekomstperspectief heeft voor de landbouw.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend initiatief past binnen de opgestelde beleidsnota 'Erven in beweging'. De voorgenomen ontwikkeling omvat de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 2.050 m² (inclusief een mestsilo van circa 300 m²).

Met gebruikmaking van de 'Rood voor Rood-regeling' worden twee compensatiewoningen (750 m³) op de slooplocatie gerealiseerd. De bestaande kapschuren blijven deels behouden, om te fungeren als bijgebouw voor de drie nieuwe wooneenheden. Daarnaast krijgen de te realiseren schuurwoningen een in pandig bijgebouw van 30m². Voor de bestaande bungalow wordt een eigen bijgebouw van 30m² gerealiseerd. Dit past binnen het beleid in de beleidsnota 'Erven in beweging'.

Aan de aanvullende onderdelen in de geactualiseerde regeling wordt voldaan doordat de twee compensatiewoningen worden gebouwd op de slooplocatie. Alle schuren zijn voor 2003 gebouwd.

3.4.2 Omgevingsvisie Horizon Raalte 2040

De Omgevingsvisie Horizon Raalte 2040 (vastgesteld op 26 november 2020) van de gemeente Raalte betreft een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in onze fysieke leefomgeving. De leefomgeving is de omgeving waarin (menselijk) leven en het (menselijk) bestaan mogelijk is en plaatsvindt. Denk hierbij onder andere aan de natuur, de bodem, de lucht, het water, de infrastructuur en de gebouwen. De leefomgeving is belangrijk voor iedereen die in Raalte woont, werkt, onderneemt of zijn vrije tijd doorbrengt. Raalte zet in op het blijven van een prettige plek om te wonen, werken, ondernemen en recreëren. Het buitengebied betreft een groen en innovatief productielandschap. Er is ruimte voor kleinschalige recreatie, duurzame energie, innovatieve concepten met aandacht voor landschaps- en natuurwaarden (biodiversiteit, klimaatbestendigheid, bodemkwaliteit). De gemeente kiest voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie. Bij het toevoegen van woningen is het nodig de identiteit van het agrarische landschap (sterker) als vertrekpunt te nemen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Door gebruikmaking van de 'Rood voor Rood-regeling' wordt het voormalige agrarische erf gewijzigd in een woonerf. De landschapsontsierende schuren worden gesloopt, en ter compensatie worden twee nieuwe woningbouwkvavels gerealiseerd, passend binnen de 'Rood voor Rood-regeling'. Ook wordt de bestaande monumentale boerderij gesplitst en wordt de bungalow op het zijerf opgeknapt om deze visueel aantrekkelijker te maken. Deze ontwikkelingen passen binnen de Omgevingsvisie, indien de ontwikkeling ook landschappelijk goed wordt ingepast. Hier is sprake van. Zie hiertoe hoofdstuk 2 of bijlage 1 bij de toelichting.

3.4.3 Gemeentelijk waterbeleid

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 2021-2030 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

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan de principes uit het GRP 2021-2030 Raalte. In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt nader ingegaan op het omgevingsaspect water.

3.4.4 Welstandsnota gemeente Raalte 2016

De Welstandsnota Raalte 2016 bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen (omgevingsvergunning voor activiteit bouwen) op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld het buitengebied, een beoordelingskader vast. Het beoordelingskader is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Het gemeentelijk welstandsbeleid is op hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Deze benadering blijkt uit gebiedsgerichte criteria. Daarnaast gelden enkele algemene criteria (basisprincipes die onafhankelijk van de gebiedsgerichte criteria gelden) en criteria voor kleine bouwwerken.

Ook met het huidige beleid blijkt dat het buitengebied het meest kwetsbare gebied is. Veelal van oudsher aanwezige boerderijen worden gesloopt en vervangen door een eigentijdse bebouwing. Het wel/niet slopen van bouwwerken kunnen we niet met een welstandsnota regelen. Het enige middel hiervoor is het aanwijzen als gemeentelijk monument. Dit middel moet wel gericht worden ingezet en leent zich minder voor alleen het tegengaan van sloop.

De huidige ontwikkelingen in de landbouw vragen om innovativiteit van de ondernemers in deze sector. Traditionele kaders zijn vaak belemmerend. Welstandsvrij biedt ruimte aan die ontwikkeling. Vele andere gemeenten hebben al geëxperimenteerd met een welstandsvrij buitengebied en evaluaties hebben daar niet geleid tot herziening van dit beleid. Daar is gebleken is dat bouwers voldoende verantwoordelijkheid nemen om de kwaliteit van het buitengebied te bewaken. Bovendien wordt de kwaliteit van het totale buitengebied meer bepaald op basis van de inrichting van de natuur, landbouw en de erven in hun onderlinge samenhang dan op basis van incidentele specifieke verschijningsvormen van boerderijen en woningen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied en is daarmee welstandsvrij.

3.4.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidsanalyse is gebleken dat het voorgenomen project past binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de impact van de ontwikkeling op de verschillende waarden beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: de bescherming van soorten, de bescherming van gebieden en de bescherming van houtopstanden.

4.2.1 Soortenbescherming

Met betrekking tot soortenbescherming heeft een toetsing aan de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Het rapport is bijgevoegd in Bijlage 3 Toets Wet Natuurbescherming. De toetsing bevat de onderstaande conclusies.

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een tijdelijk en beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Vleermuizen

Nader onderzoek is niet noodzakelijk zolang er geen werkzaamheden plaatsvinden die de toegang bij de dakrand van de bungalow blokkeren. Mocht dit toch het geval zijn, is een nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Indien deze worden aangetroffen, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de betreffende woning te kunnen verbouwen.

Egel en kleine marterachtigen

Gezien het verwijderen van de takken- en stenenhopen negatieve effecten kan hebben op grondgebonden zoogdieren, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor grondgebonden zoogdieren noodzakelijk. Hierbij is een onderzoek naar de leefgebieden van deze soorten noodzakelijk. Deze soorten betreffen de egel en kleine marterachtigen. Onderzoek naar egel en kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn wordt doorgaans uitgevoerd door middel van een onderzoek met cameravallen. Na voortschrijdend inzicht blijkt dat deze methode niet geheel voldoet om deze soorten vast te stellen. Hierom heeft provincie Overijssel de 'Brochure soortenbescherming in Overijssel' opgesteld. Hierin staat dat een ontheffingsaanvraag voor kleine marterachtigen moet worden onderbouwd met een leefgebieden benadering. Deze benadering is opgesplitst in drie fases:

- Fase 1: Op een ecologische functiekaart wordt de habitatgeschiktheid van het

- projectgebied in beeld gebracht.
- Fase 2: Op basis van het projectplan en de ecologische functiekaart onderbouwt een ecologisch deskundige of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden en hoe de effecten van de verbodsovertredingen met maatregelen voorkomen of verzacht kunnen worden.
- Fase 3: Wanneer het aannemelijk is dat door het project vaste voortplantingsplaatsen, of rustplaatsen van kleine marterachtigen of egels beschadigd kunnen worden, dan vraagt de initiatiefnemer ontheffing aan bij provincie Overijssel (provincie Overijssel, 2021).

Broedvogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (1 maart - 15 juli) uit te voeren.

Nader onderzoek naar steenuil en boerenwaluw wordt noodzakelijk geacht. Mogelijk is hierop volgend het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Nader onderzoek naar huismus is niet noodzakelijk, zolang er geen werkzaamheden plaatsvinden aan het dak van de bungalow. Het bouwrijp maken dient buiten het broedseizoen van 1 maart tot 15 juli te worden uitgevoerd. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met (in gebruik zijnde) nesten van vogels. Voor de steenuil is door het NGB een protocol opgesteld hoe nader onderzoek naar deze soort kan worden uitgevoerd. Volgens het protocol dienen minimaal drie veldbezoeken plaats te vinden tussen 1 februari en 30 april, waarvan drie keer naar de baltsroep en één keer, gelijktijdig wordt gezocht naar sporen. Hierbij dient er minimaal één maand tussen het eerste bezoek en het laatste bezoek te zitten. Om het veldbezoek te kunnen uitvoeren is het van belang dat het niet regent en niet harder waait dan 4 Bft. Het onderzoek vindt plaats in de avondschemering (half uur na zonsondergang) tot middernacht en/of anderhalf uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst (Netwerk Groene Bureaus, 2017).

Nader onderzoek

Er heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar steenuil en boerenwaluw. De volledige rapportage is toegevoegd als Bijlage 4 Nader onderzoek ecologie. De resultaten zijn als volgt:

Steenuil

Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Tijdens het veldbezoek van de quickscan is tweemaal een steenuil waargenomen in de ligboxenstal. Deze is wederom op dezelfde plek waargenomen tijdens het eerste veldbezoek van het nader onderzoek naar de steenuil. Opvallend was dat de steenuil geen territoriale- of andere geluiden maakte tijdens de veldbezoeken. Tijdens het tweede en derde veldbezoek gericht op de steenuil is deze niet gehoord of gezien. Tijdens de veldbezoeken is op de plek waar de steenuil is aangetroffen met een ladder gekeken of hier ook (beginselen van) een nest bevond, dit was niet het geval. Ook zijn hier geen braakballen of andere kenmerkende sporen aangetroffen. Hierom gaat het uitsluitend om een vaste rustplaats van deze soort.

Foerageergebieden, migratie- en vliegroutes

De steenuil foerageert rondom het plangebied. Het foerageergebied van een steenuil is een straal van 500 meter rondom haar nest. De nestlocatie zou gezien de waarnemingen, van de steenuil in het plangebied, binnen een straal van 500 meter van de waarnemingslocatie dienen

te zijn. Echter is het plangebied bebouwd en biedt het weinig locaties waar voedsel te vinden is, de voedselbronnen zijn voornamelijk te vinden bij een agrarische bestemming.

Effecten

Tijdens het nader onderzoek naar de steenuil is gebleken dat de zuidwand van de ligboxenstal door steenuil wordt gebruikt als rustplaats. De sloop van de ligboxenstal zorgt dat deze rustplaats wordt verwijderd. Dit is in strijd met artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming. Omdat de aanwezige omliggende omgeving niet gewijzigd wordt en het plangebied in zijn huidige vorm niet of matig geschikt is als foerageergebied, wordt het weghalen van essentieel leefgebied uitgesloten. Een ontheffing is noodzakelijk voor het weghalen van de verblijfplaats.

Boerenwaluw

Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Boerenwaluw is een jaarrond beschermde vogelsoorten die veelal gebruik maakt van schuren, bruggen, overkappingen of brede dakranden voor hun nesten. Binnen het plangebied zijn bijvoorbeeld de kapschuur en de dubbele deel geschikt, vanwege de aanwezige steunbalken. In de oostelijke deel zijn nesten van boerenwaluw aangetroffen aan de steunbalken. Het gaat om twee bezette nesten. Tevens zijn sporen van drie nesten van voorgaande jaren aangetroffen, ten tijde van het veldbezoek waren deze niet in gebruik. De twee gebruikte nesten waren aanwezig in de westelijke deel van de monumentale boerderij (nr 2), de sporen van drie niet gebruikte nesten waren aanwezig in de oostelijke deel van de monumentale boerderij (nr 3). Bij deze drie nesten waren uitsluitend nog overblijfselen zichtbaar aan de balken van de deel.

Foerageergebieden, migratie- en vliegroutes

De boerenwaluw foerageert op grasland in de omgeving. De zwaluwen die aanwezig zijn binnen het plangebied zullen gebruik maken van het omliggende agrarische gebied om te foerageren.

Effecten

Nesten van de boerenwaluw waren aanwezig in beide delen van de monumentale boerderij. Uitsluitend de noordzijde van de betreffende schuur welke wordt omgezet naar woning en verduurzaamd, wat betekent dat de twee bruikbare verblijfplaatsen van boerenwaluw in de westelijke deel behouden blijven tijdens en na de werkzaamheden. Zowel tijdens als na de werkzaamheden blijven deze beschikbaar voor de soort. Omdat de nesten behouden blijven is er geen noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten.

Kerkuil

Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Er zijn in de westelijke deel van de monumentale boerderij oudere sporen (uitwerpselen) van kerkuil gevonden. Recente sporen zoals braakballen zijn niet waargenomen in de schuur. Tijdens de veldbezoeken voor steenuil, egel en kleine marterachtigen is ook gelet op waarnemingen op basis van geluid- en zicht. Waarnemingen van kerkuil zijn niet gedaan. Op basis hiervan wordt verwacht dat de soort hier geen vaste verblijfplaats heeft, maar mogelijk wel sporadisch gebruik van de schuur gemaakt heeft die in het verleden vaak openstond.

Foerageergebieden, migratie- en vliegroutes

De kerkuil foerageert hoofdzakelijk op kruidenrijke akkerranden, rondom heggen, bosjes en houtwallen. Het is mogelijk dat deze soort foerageert rondom de groenelementen binnen het plangebied.

Effecten

Binnen het plangebied is geen indicatie voor een veel gebruikte verblijfplaats van kerkuil. Wel is het mogelijk dat de soort sporadisch gebruik maakt van de schuur, en dat rondom de

groenelementen op het plangebied wordt gefoerageerd. Een ontheffing voor de soort wordt niet noodzakelijk geacht, gezien de schuur met rustplaats zowel tijdens als na de werkzaamheden geschikt blijft voor deze soort.

Egel en kleine marterachtigen

Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen

Naar de egel en kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) is geen gericht nader onderzoek uitgevoerd, maar is gewerkt conform de 'Brochure Soortenbescherming in Overijssel' (provincie Overijssel, 2021). Als eerste is bepaald aan de hand van kaartmateriaal en de uitgevoerde veldbezoeken waar de geschikte leefgebieden zich bevinden voor deze soorten. Hiervoor geldt dat deze soorten een voorkeur hebben voor een cultuurlandschap waarbij voldoende dekking is in bosschages, houtstapels, ruigtes, takkenrillen en dicht struweel. Door het 'netter' worden van tuinen, erven en het agrarisch gebied nemen dekking en voedselmogelijkheden af (Zoogdiervereniging, 2021). Verblijfplaatsen worden hierbij gemaakt in de bovengenoemde elementen binnen het cultuurlandschap. Foerageren gebeurt doorgaans aan de randen van deze elementen met voldoende dekking. De soorten mijden heel open gebied zonder dekking en zijn hierdoor afhankelijk van lijnvormige landschapselementen die foerageergebieden en verblijfplaatsen met elkaar verbinden (provincie Noord-Brabant, 2017). Binnen het plangebied zijn drie elementen die geschikt leefgebied met mogelijk verblijfplaatsen bieden. Het gaat om twee stukken dicht struweel bij de bungalow (84 m² en 141 m²), en de houtsingel aan de noordkant van het plangebied (afbeelding 4 rechts onder, afbeelding 8 links boven en afbeelding 11. De takkenril aan de oostgrens ligt buiten het plangebied en blijft behouden (437 m², afbeelding 8 rechtsboven).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende houtopstanden waarvan met name de randen geschikt zijn als leefgebied. Deze zijn bereikbaar door bomenrijen, struweel en randen van greppels die dekking bieden. Een belangrijke grens in de omgeving is de Holterweg, welke zorgt dat verbinding tussen de noord- en zuidkant van deze weg waarschijnlijk beperkt is.

Effecten

Op verschillende plekken binnen het plangebied is geschikt leefgebied voor de egel en kleine marterachtigen aanwezig. Het struweel ten zuiden van de bungalow wordt gedeeltelijk weggehaald. Het is mogelijk dat hier verblijfplaatsen van egel of kleine marterachtigen aanwezig zijn. Negatief effect op de verblijfplaatsen van deze soort kunnen niet worden uitgesloten. Een ontheffing dient te worden aangevraagd voor het vernietigen van deze mogelijke verblijfplaatsen.

Algemene zorgplicht

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Niet stikstof-gerelateerde effecten

Op ongeveer 4 km afstand liggen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden het Boetelerveld en de Sallandse Heuvelrug. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de

tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Een stikstofberekening is noodzakelijk voor de uitvoeringsfase van het project (sloop en nieuwbouw). Ondanks dat de woningen conform wetgeving gasloos worden gebouwd is ook voor de gebruiksfase een stikstofberekening noodzakelijk door een toename van verkeer naar het erf.

Bijlage 5 Stikstofberekening laat zien dat de (sloop- en bouw)werkzaamheden en gebruiksfase aan de Holterweg 52/54 te Raalte geen resultaten c.q. depositieresultaten geeft boven 0,00 mol N/ha/jaar. Hiermee is een vergunning in het kader van de wet Natuurbescherming, onderdeel stikstof, niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee uitvoerbaar geacht.

4.2.3 Houtopstanden

Er worden binnen het plangebied geen bomen gekapt. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

4.2.4 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is niet gelegen in of naast NNN-gebied. Het NNN kent in de provincie Overijssel geen externe werking. Een nadere toetsing is daarmee niet noodzakelijk.

4.3 Archeologische waarden

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (8 juni 2012) zijn dubbelbestemmingen opgenomen die de archeologische waarden in het buitengebied van Raalte borgen. Aan het plangebied is de dubbelebestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een verwachtingszone met hoge archeologische verwachtingen. In principe is voor bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning met archeologisch onderzoek verplicht. Voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500m² geldt echter een vrijstelling. De te realiseren woningen blijven ruim onder deze grens, waardoor een archeologisch onderzoek niet benodigd is.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. De staat van de monumentale rietgedekte boerderij is bijzonder goed. Door de goede bouwkundige staat zijn er geen constructieve maatregelen nodig om een dubbele woonfunctie mogelijk te maken. Wel worden de wanden, vloeren en daken beter geïsoleerd. Dit kan echter zonder de buitenschil van de boerderij geweld aan te doen. Aangezien er weinig daglicht naar binnen komt in (delen van) de boerderij, is het noodzakelijk om ter plaatse van de bestaande openingen (zoals de staldeuren) glas toe te passen. Hierdoor komt er meer daglicht naar binnen, zonder dat de buitenkant van de boerderij wordt aangetast. Daarnaast worden er waarschijnlijk dakramen geplaatst die in een rustig patroon worden toegepast. De monumentale boerderij wordt dan ook in stand gehouden, waarbij de bestaande uiterlijke kenmerken in tact blijven. Zie voor meer informatie ook het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.

4.5 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

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.

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).

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen

regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma van waterschap Drents Overijsselse Delta beschrijft de doelen en maatregelen voor de periode 2022-2027. In het waterbeheerprogramma worden verscheidene uitdagingen geformuleerd, zoals klimaatverandering, circulaire economie, energie, milieukwaliteit, multifunctioneel ruimtegebruik en de transitie van het landelijk gebied. Er zijn verschillende doelen geformuleerd die het waterschap wil bereiken: voldoende water (kwantiteit), een goede waterkwaliteit, schoon water, waterveiligheid, duurzaamheid en verbinding met de omgeving/samenleving.

Keur en legger

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels. In de gebods- en verbodsbepalingen verwijst de keur naar de legger. .

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie Bijlage 6 Watertoets). Uit de watertoets is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Dat betekent dat het waterschap akkoord gaat met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf en eventuele aanvullende adviezen.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Ten behoeve van het plan neemt het totale verharde oppervlak juist af, door het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Vanuit het waterschap zijn er enkele adviezen meegegeven. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg).

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

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Geur
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Leidingen
- Verkeer en parkeren

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, waarbij functiewijziging plaatsvindt, dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe heeft binnen het plangebied aan de Holterweg 52 en 54 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, welke is opgenomen als bijlage (zie Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Ten behoeve van het (asbest)bodemonderzoek zijn er in totaal 26 inspectiegaten gegraven en 3 boringen verricht. Er zijn 3 monsterpunten afgewerkt met een peilbuis. Tijdens het veldwerk is gebleken dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak siltig, matig humeus zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Plaatselijk zijn ook bodemvreemde materialen aangetroffen. Met uitzondering van aangetroffen zwerfasbest, zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuizen is aangetroffen op gemiddeld 1.70 m-mv.

Uit het bodemonderzoek zijn de volgende conclusies gekomen:

Gehele terrein

- de bovengrond (BG I, en BG III) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is (zeer) licht verontreinigd met zink;
- de ondergrond (OG I en OG II) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium, zink en 1,1,2-trichloorethaan;
- het grondwater (PB 2) is licht verontreinigd met barium;
- mengmonsters MM FF - 01, MM FF - 02, MM FF - 03 en MM FF - 04 zijn niet verontreinigd

- met asbest.

In de onderzochte bodemlagen ter plekke van het gehele terrein en in het grondwater zijn daarnaast geen verontreinigingen met arseen aangetoond.

Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltanklocatie (circa 10 m2)

- de bovengrond (A - BG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB A1) is licht verontreinigd met naftaleen.

Deellocatie B: asbestverdachte druppelzone (circa 17 m2)

- mengmonster MM FF - B is niet verontreinigd met asbest.

Deellocatie C: asbestverdachte druppelzone (circa 27 m2)

- mengmonster MM FF - C is niet verontreinigd met asbest.

De algehele conclusie is dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar is tegen de geplande bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op erve de Heege, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik als woonperceel.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Voor de beoordeling van het onderdeel geluid moet in algemene zin aan de volgende punten worden voldaan:

- De normen uit de Wet geluidhinder worden in acht genomen.
- Bedrijven in de omgeving worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
- Op en rond het plangebied blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder

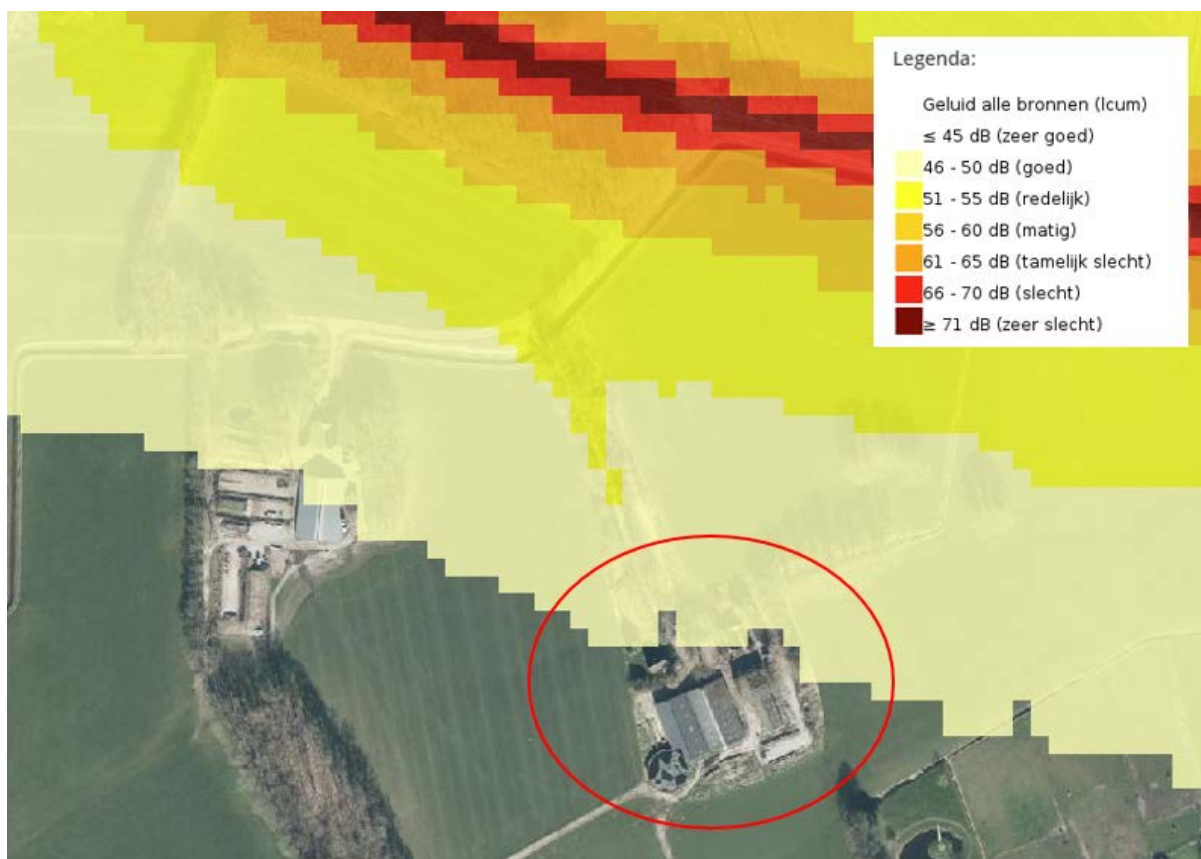
Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. Op basis van deze wet dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid door de akoestische situatie te beoordelen. De geluidsbronnen die de Wet geluidhinder behandelt zijn industrielawaai, verkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. Railverkeerslawaaai is op deze locatie niet van toepassing, omdat er geen spoorlijnen in de nabije omgeving aanwezig zijn.

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaaai geen aandacht te worden besteed. Indien de waarde wordt overschreden kan noodzakelijk kan verzocht worden naar een ontheffing, om de waarde te verhogen tot 53 dB.

5.3.2 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woningen liggen in de wettelijke geluidzone van Holterweg. Gezien de afstand van de nieuwe woningen op deze gebiedsontsluitingsweg (80 km/uur) van minstens 250 meter, is de te verwachten geluidbelasting van wegverkeer op de woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde (L_{den} van 48 dB) van de Wet geluidhinder.

Voor de volledigheid is daarnaast de kaart 'Geluid in Nederland (L_{cum})' van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Een uitsnede van de kaart is onderstaand weergegeven. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse 45 à 46 dB bedraagt. Dat betekent dat de geluidsbelasting op het erf onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft en dat het plan voor wat betreft het aspect 'wegverkeerslawaai' uitvoerbaar is.



Figuur 20: Geluidsbelasting ter plaatse van het erf (circa 45-46 dB)

5.3.3 Railverkeerslawaai

Van railverkeer in de nabijheid is geen sprake. Railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

5.3.4 Industrielawaai

Het dichtstbij gelegen industrieterrein ligt op minimaal 950 meter van de nieuw te realiseren woningen. Deze afstand is ruim voldoende. Het aspect 'industrielawaai' vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

5.3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de Holterweg 52-54 er wordt voldaan aan het aspect geluid. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt.

In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Voor een woningbouwlocatie geldt bijvoorbeeld dat deze niet in betekenende mate bijdraagt wanneer deze niet meer dan 1.500 woningen omvat (met de bijbehorende verkeersbewegingen).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van drie nieuwe woningen, waarvan één wordt gerealiseerd door middel van woningsplitsing en twee woningen nieuw worden gebouwd. Gezien ruimschoots onder de bovengrens van 1.500 woning wordt gebleven, kan worden aangenomen dat de woningen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er ook in de toekomstige situatie sprake blijft van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

5.5.2 Risico's in de omgeving van het plangebied

Om in beeld te brengen of er in de omgeving van het plangebied aan de Holterweg 52 en 54 externe risico's aanwezig zijn, is de risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Op de risicokaart is te zien dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico bevinden voor wat betreft externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico betreft een buisleiding, welke door de ruime afstand van 600 meter geen bedreiging vormt voor het woonerf aan de Holterweg 52 en 54. Daarnaast bevindt zich op een ruime afstand van 1,3 kilometer een tankstation. Gezien de ruime afstand tussen het erf aan de Holterweg en voorgenoemde externe risicobronnen in de omgeving, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor voorliggend plan.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart van Atlas Leefomgeving (plangebied wit omcirkeld)

5.6 Geur

In artikel 3 lid 2 Wet geurhinder en veehouder zijn minimale afstandscriteria opgenomen, tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Voor dieren met een geuremissiefactor, zoals varkens, gelden maximale waarden voor geurbelasting. In een concentratiegebied buiten de bebouwde kom geldt een maximale geurbelasting van 14,0 ouE / m³. Aan de Holterweg 43 is een varkensbedrijf aanwezig. Op basis van V-Stacks berekeningen is onderzocht of deze de betreffende geurnorm ter plaatse van het erf aan de Holterweg 52 en 54 niet overschrijden in de voorgrond- en achtergrondbelasting..

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De geurbelasting van de bestaande woning Holterweg 52 en de nieuw te bouwen woningen zijn berekend met het computermodel V-Stacks Vergunning (zie Bijlage 8 Geurrapportage).

De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de bestaande woning binnen het plangebied is maximaal 7,01 ou/m³. De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante

veehouderijen rondom de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied is maximaal 6,65 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting op de nieuw te realiseren woningen is 5 tot 10%. Het woon- en leefklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Holterweg 43-45 is op de bestaande woning maximaal 4,1 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting op de bestaande woning is 10 tot 15%. Het woon- en leefklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Holterweg 43-45 is op de nieuw te realiseren woningen maximaal 3,4 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting op de nieuw te realiseren woningen is 5 tot 10%. Het woon- en leefklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De voorgrondbelasting afkomstig van de omliggende veehouderijen voldoet aan de maximale voorgrondbelasting van 14,0 ou/m³ waardoor deze bedrijven nog uitbreidingsmogelijkheden hebben. De uitbreidingsmogelijkheden worden niet onevenredig beperkt door het initiatief.

Conclusie is dat het aspect 'Geur' dan ook geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. 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. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden 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 dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming (drie nieuwe wooneenheden) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Rond het plangebied liggen enkele (intensieve) veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen aan de Cellenweg 4, Holterweg 43 en Holterweg 50. Het bedrijf aan de Holterweg 43 betreft een intensieve veehouderij (varkens) op circa 330 meter, waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt voor het aspect geur. Hoewel aan deze richtafstand wordt voldaan, is op verzoek van de gemeente een geuronderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de geurbelasting op de nieuw te realiseren woningen ruimschoots onder de 4,0 ouE / m³ blijft (zie ook paragraaf 5.6 en Bijlage 8 Geurrapportage). De bedrijven aan de Cellenweg 4 en Holterweg 50 betreffen respectievelijk een veehandel en melkveehouderij. Hiervoor geldt een richtafstand 100 meter, waaraan met een afstand van 130 (Holterweg 50) en 180 meter (Cellenweg 4) minimaal wordt voldaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook worden er geen bedrijven in de omgeving, met het voorgenomen plan, belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorliggende ontwikkeling hoeft niet beschouwd te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, waarmee toetsing aan het Besluit MER derhalve niet aan de orde is. Aangezien het voorgenomen plan ook niet tot significante effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden leidt, geldt er vanuit die kant ook geen MER-plicht.

Op basis van de uitkomsten in deze toelichting met betrekking tot de ligging, kenmerken en de potentiële effecten van het plan, is inzichtelijk gemaakt dat er ook geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Op de locaties, en in de directe omgevingen, worden geen bijzondere kenmerken geschaad door dit initiatief. Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5.9 Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen, die beperkend zijn voor het voorliggende plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Parkeren

In het voorliggende plan worden drie extra wooneenheden (waarvan twee middels nieuwbouw en één middels woningsplitsing) gerealiseerd. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning (afgerond 3). Het erf in het plangebied (ook voor de vervangende woning) is ruim van opzet, waarmee aan de parkeernorm kan worden voldaan. Parkeren vindt plaats bij de woningen. Daarnaast zijn er op het erf genoeg ruimte voor extra parkeerplekken voor bezoekers en dergelijke. De realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels.

5.10.2 Verkeer

De ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename aan woonverkeer, vanwege de realisatie van drie nieuwe wooneenheden. Echter, zijn er wegens het staken van de agrarische activiteiten in de toekomst geen verkeersbewegingen meer van (grootschalig) landbouw verkeer. Daarmee zal het totale aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen of in ieder geval gelijk blijven. Het erf heeft reeds een verkeersveilige ontsluiting op de Holtwerweg, welke gehandhaafd blijft.

5.11 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding en opzet van de regels

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. Met betrekking tot de regels en de verbeelding is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd'.

Ten aanzien van het bestemmingsplan is een viertal regels opgenomen: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en een slotregel.

6.2 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Wonen

De bestaande woning, de nieuw te realiseren woning en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De inhoudsmaat voor woningen bedraagt maximaal 750 m³, middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is dit verankerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' is heeft betrekking op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een zone met een hoge archeologische verwachting.

Artikel 5 Waarde - Landschap - 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor respectievelijk de essen en de kommen. Indien er in de agrarische bestemmingen mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de essen of de kommen is dat in deze artikelen aangegeven.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels:

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bouwregels.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandskamers niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn o.a. algemene afwijkingsregels opgenomen voor kleinschalige windturbines.

Tevens is er een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van woningen buiten bestaande fundamenteën. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenteën toegestaan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook algemene wijzigingsregels die in dit artikel worden beschreven.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn twee overige regels opgenomen. Eén omtrent de werking van wettelijke regelingen en één omtrent het toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de regels betreffende overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 12.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik staat in artikel 12.2. Het betreft de

overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan. De ruimtelijke uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Geconstateerd is dat er geen omgeving- en milieukundige belemmeringen zijn. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg

Provincie Overijssel

Voorliggend plan is voorgelegd aan Provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven in te stemmen met het plan daar het binnen het ruimtelijk beleid past. Dit advies is opgenomen in Bijlage 9 Advies Provincie Overijssel.

GGD IJsselland

Het bestemmingsplan is ter advies voorgelegd aan de adviseur Milieu en Gezondheid van GGD IJsselland. Zij geven aan in te stemmen met voorgenomen ontwikkeling en te attenderen op de gezondheidsrisico's door omliggende veehouderijen. Het volledige advies is opgenomen in Bijlage 10 Advies GGD.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het voorliggende plan is afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta, door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie paragraaf 4.5 en Bijlage 6 Watertoets).

Omgeving

De initiatiefnemer heeft een informatie-avond georganiseerd voor burens en belangstellenden van het erf. De avond is positief verlopen.

7.3.2 Zienswijzen

Voorliggend plan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen.

Het plan leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden

moeten worden. Voor de benodigde procedure worden leges geïnd en via een overeenkomst is geregeld dat alle eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het financiële risico van het project ligt bij de initiatiefnemer.

7.5 Conclusie

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt is het voorgenomen project ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl