

## Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## **Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54”**

Plannaam: “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54”  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177. BP20230019-VG01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Februari 2024



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

0546 - 45 44 66 | [info@bjjz.nu](mailto:info@bjjz.nu) | [www.bjjz.nu](http://www.bjjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                                      | HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME .....                      | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....</b>                | <b>10</b> |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>11</b> |
| 3.1                                      | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                            | 11        |
| 3.2                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>14</b> |
| 4.1                                      | RIKSBELEID .....                                       | 14        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 25        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>31</b> |
| 5.1                                      | GELUID (WET GELUIDHINDER) .....                        | 31        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 33        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 34        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 35        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 39        |
| 5.6                                      | WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ (WGV) .....              | 41        |
| 5.7                                      | ECOLOGIE .....                                         | 43        |
| 5.8                                      | GGD-RICHTLIJN VEEHOUDERIJ EN GEZONDHEID .....          | 45        |
| 5.9                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 46        |
| 5.10                                     | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 47        |
| 5.11                                     | TRILLINGSHINDER .....                                  | 48        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                             | <b>50</b> |
| 6.1                                      | INLEIDING .....                                        | 50        |
| 6.2                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 50        |
| 6.3                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 52        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>53</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 53        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 53        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 54        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>57</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>   | <b>58</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 58        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 58        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 58        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>59</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | ERFINRICHTINGSPLAN .....                               | 60        |
| BIJLAGE 2                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....           | 61        |

|            |                                            |    |
|------------|--------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 3  | VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK ..... | 62 |
| BIJLAGE 4  | LUCHTKWALITEITSONDERZOEK .....             | 63 |
| BIJLAGE 5  | CAROLA BEREKENING (GASBUISEIDING) .....    | 64 |
| BIJLAGE 6  | GEURONDERZOEK .....                        | 66 |
| BIJLAGE 7  | AERIUS-BEREKENING .....                    | 67 |
| BIJLAGE 8  | QUICKSCAN FLORA EN FAUNA .....             | 68 |
| BIJLAGE 9  | WATERTOETSRESULTAAT .....                  | 69 |
| BIJLAGE 10 | ADVIES GGD .....                           | 70 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

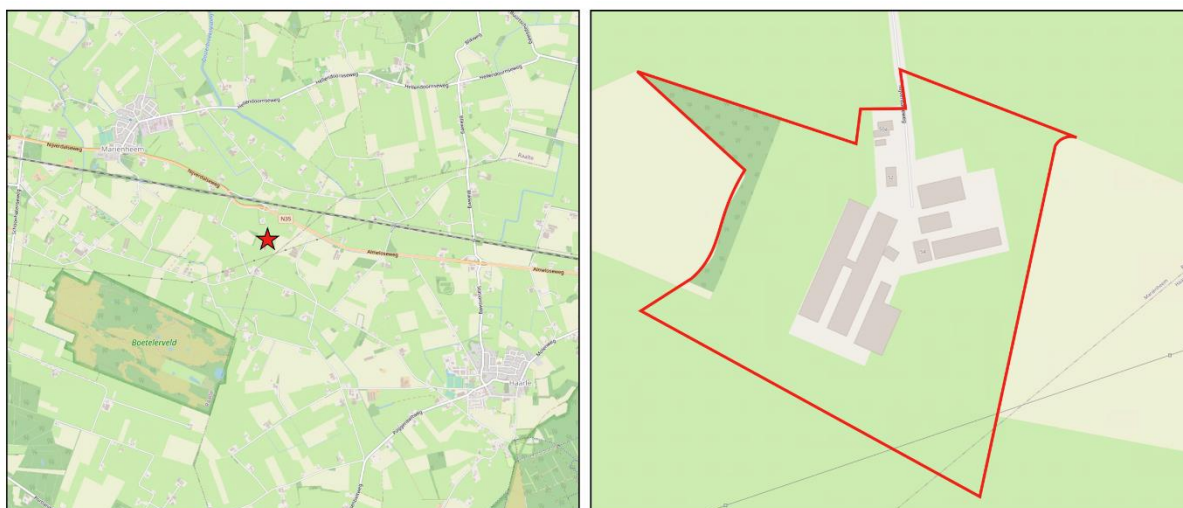
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Nijverdalseweg 52 en 54 nabij Mariënheem, in het buitengebied van Raalte. Op deze locatie bevindt zich een voormalig varkensbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het agrarische bedrijfsperceel zijn beëindigd. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen en voormalige varkensstallen aanwezig.

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 5.887 m<sup>2</sup> te slopen en de sloopoppervlakte in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling zoals deze is opgenomen in het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging 2023'. Ter compensatie bestaat het voornemen om één vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw, twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw en één twee-onder-een-kap schuurwoning te realiseren. De vrijstaande woning krijgt een inhoud van 820 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. De schuurwoningen met inpandig bijgebouw krijgen een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup>. De twee-onder-een-kap schuurwoning krijgt een totale inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> die wordt gesplitst in twee wooneenheden met inpandige bijgebouwen. Tot slot worden de gronden behorende bij de huiskavel omgezet naar natuurgronden of agrarische gronden. Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast.

De gemeente Raalte heeft op 29 augustus 2023 middels een principebesluit besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch planologisch kader en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het perceel aan de Nijverdalseweg 52 en 54 in Mariënheem, gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte (vanaf nu: plangebied). Het plangebied ligt circa 2,75 kilometer ten noordwesten van de kern Haarle en 1,8 kilometer ten zuidoosten van de kern Mariënheem. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met een rode ster en rode omlijning weergegeven ten opzichte van respectievelijk Mariënheem, Haarle en de directe omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 75, omgeving Nijverdalseweg 52 en 54” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177. BP20230019-VG01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

### 1.4 Huidige planologische regime

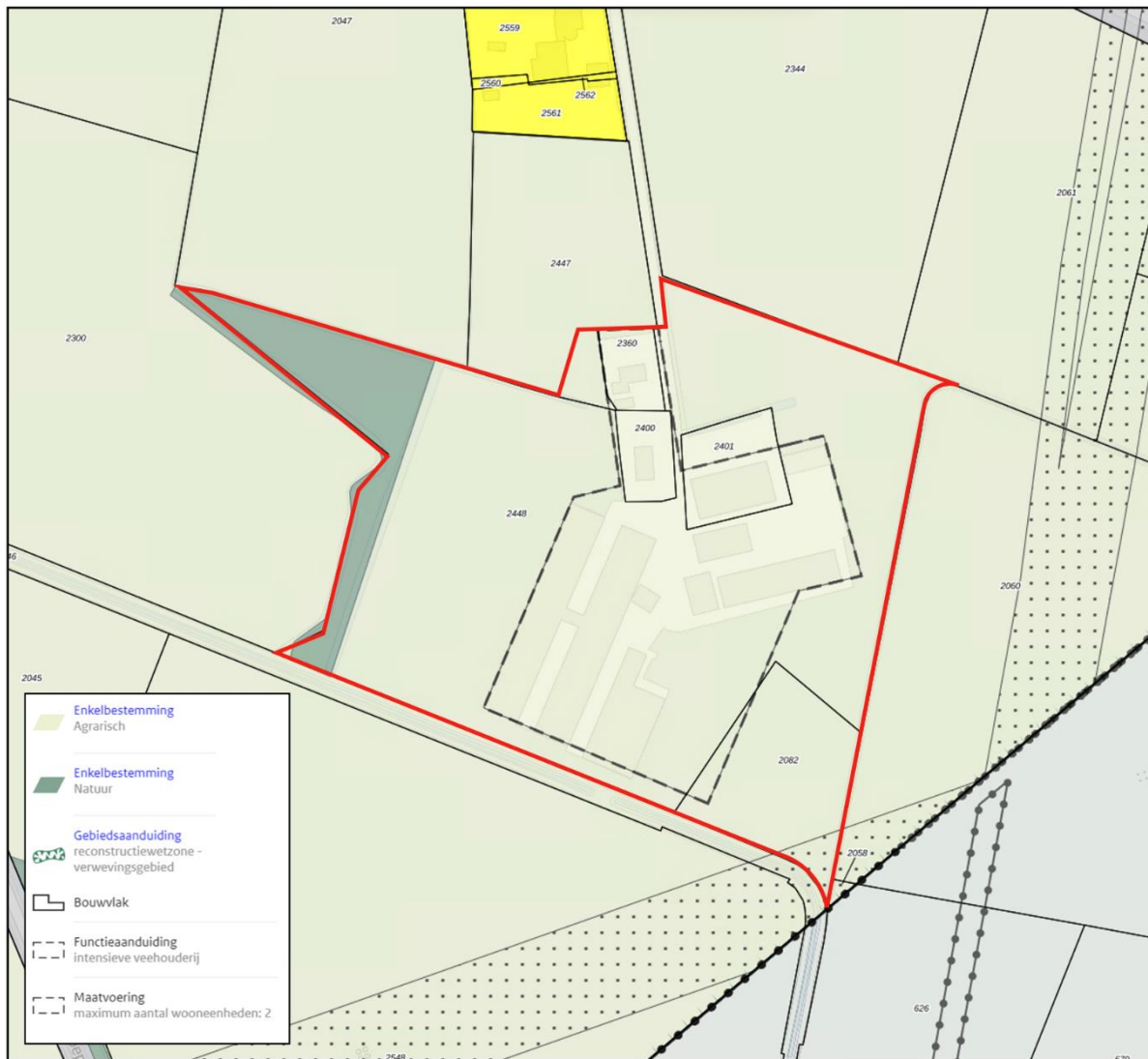
#### 1.4.1 Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied geldt eveneens het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte geconsolideerd”, dat is geconsolideerd op 2 juni 2021. In een geconsolideerde versie van een bestemmingsplan worden alle relevante, van toepassing zijnde regels en bestemmingen binnen het betreffende bestemmingsplan weergegeven in één set van regels en op één verbeelding. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft echter geen juridische status.

Tot slot gelden ter plaatse de bestemmingsplannen “Paraplubestemmingsplan Parkeren” (vastgesteld op 27 september 2018) en “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” (vastgesteld op 10 september 2020). Het verzamelplan voorziet in aanpassingen in de regels naar aanleiding van aanpassingen in beleid. Een verzamelplan heeft wel een juridische status.

In dit geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” relevant. Tevens is het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” relevant, aangezien daar de meest actuele regelgeving in staat. Hierna wordt nader op de planologische situatie ingegaan. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader beschreven. In afbeeldingen 1.2 is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met rode omlijning.



Abbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch' en 'Natuur'. Het agrarische bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en aanduiding ingegaan.

#### Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is een intensieve veehouderij toegestaan. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst, water en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafhuisjes.



#### Leiding – Hoogspanning

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 110 kV.

#### reconstructiewetzone – verweingsgebied

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

### **1.4.3 Strijdigheid**

Het realiseren van (compensatie)woningen en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoningen voor reguliere bewoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

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

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte, ten zuidoosten van de kern Mariënheem. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en woonerven. Belangrijke structuurdragers in de omgeving betreffen het spoortraject Zwolle – Enschede en de Nijverdalseweg (N35). Het perceel wordt aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden. Aan de noordzijde is een ontsluitingsweg naar de Nijverdalseweg.

Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie twee (voormalige bedrijfs)woningen met bijgebouwen en tien voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In het verleden is er een varkenshouderij geëxploiteerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd. Voor het overige bestaat het plangebied uit agrarische gronden en een bosperceel.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het perceel opgenomen. Het plangebied is hier met rode omlijning weergegeven. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is weergegeven.

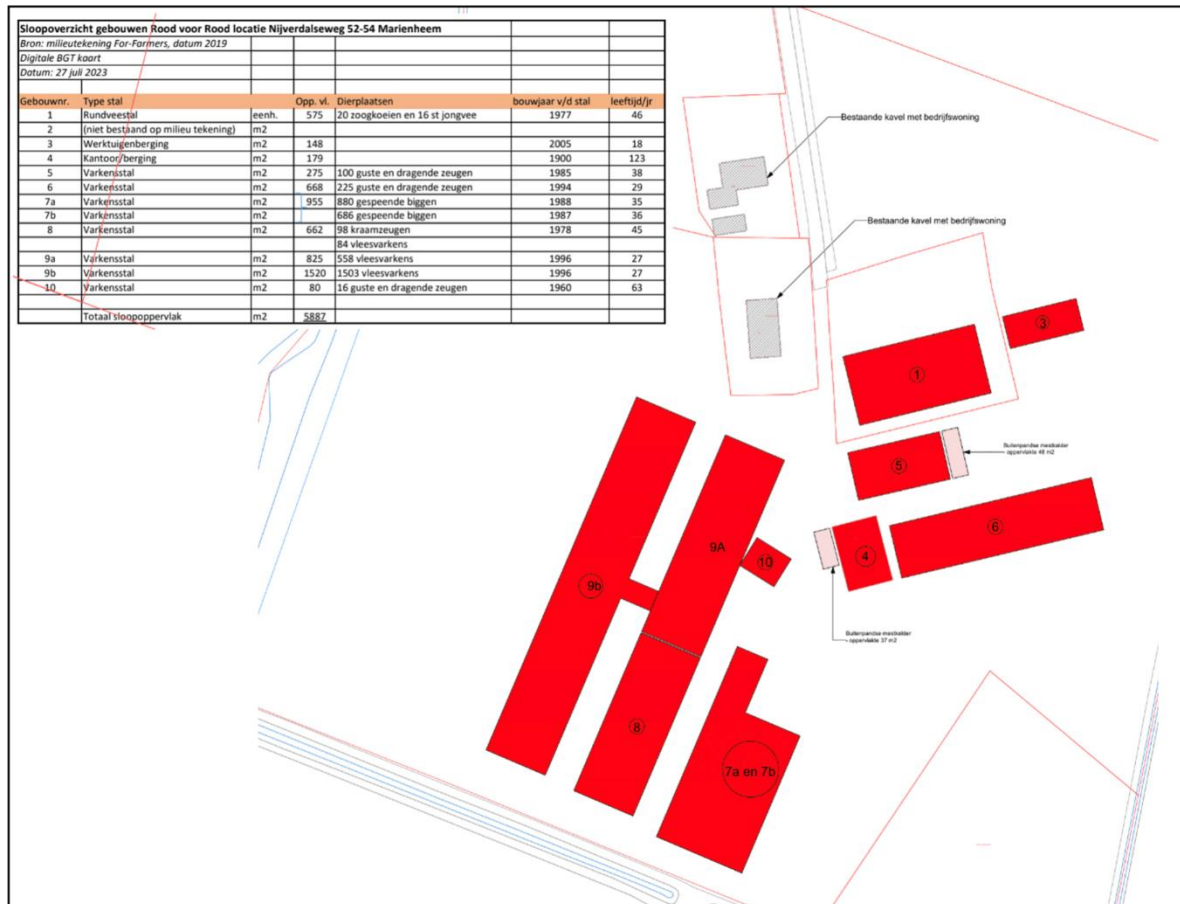


Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Topotijdreis.nl)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de inleiding reeds benoemd wil initiatiefnemer met toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling vijf nieuwe woningen realiseren aan de Nijverdalseweg, naast de bestaande woningen aan de Nijverdalseweg 52 en 54. Om dit te kunnen bewerkstelligen wordt op het voormalige agrarische bedrijfsperceel 5.887 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Uit de KGO-balans blijkt dat vier kavels nodig zijn om de kosten te financieren. In voorliggend geval worden vijf woningen gerealiseerd, echter worden er in totaal vier bouwvolumes mogelijk gemaakt. Binnen één kavel wordt twee woningen gerealiseerd. Dit is te verantwoorden aangezien het gaat om kleine woningen.



Afbeelding 3.1: Sloopopgave (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

Het beleid 'Erven in beweging 2023' biedt de mogelijkheid om andere typen woningen toe te staan dan een standaard vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw. De vier volumes krijgen de vorm van één vrijstaande woning, één twee-onder-een-kap schuurwoning met inpandig bijgebouw en twee schuurwoningen met inpandig bijgebouw.

#### 3.1.1 Erfinrichting

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een nieuw woonerf dat de uitstraling blijft behouden van een boerenerf. Daarvoor is er gekozen om de vrijstaande woning qua inhoud te vergroten tot 820 m<sup>3</sup> met een vrijstaand bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt de vrijstaande woning gezien als hoofd woning die refereert aan de vroegere woonboerderij. Daarnaast worden de overige woonvolumes vormgegeven als schuurwoningen inclusief inpandige bijgebouwen. Deze schuurwoningen refereren aan de vroegere agrarische bedrijfsgebouwen rondom de woonboerderij.

### 3.1.2 Landschappelijke inpassing

[illegible]

### 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

BJZ.nu | 12  
Ruimtelijke plannen en advies

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer.

### 3.2.2 Parkeerbehoefte

In het voorliggend bestemmingsplan worden vijf woningen toegevoegd. De bestaande twee agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen. Op basis van de nota 'Parkeernormen Raalte 2015' geldt voor een vrijstaande woning de volgende parkeernorm:

| Woningtype               | Stedelijke zone | Parkeernorm                    |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Koop, vrijstaande woning | Buitengebied    | 2,4 p.p. waarvan 0,3 bezoekers |
| Koop, twee onder een kap | Buitengebied    | 2,2 p.p. waarvan 0,3 bezoekers |

De parkeerbehoefte wordt per woning opgevangen op het eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor. Zie hiervoor ook de inrichtingstekeningen in afbeeldingen 3.2 en bijlage 1 van deze toelichting. De realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is in dit bestemmingsplan geborgd middels het opnemen van specifieke parkeerregels in de planregels.

### 3.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Met dit initiatief wordt aan de Nijverdalseweg 52 en 54 een agrarisch bedrijf buiten werking gesteld. Hierdoor zal er ter plaatse van het plangebied per saldo sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het planologisch vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande in- en uitrit op de Nijverdalseweg.

In de CROW-publicatie is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet met een minimum en een maximaal aantal verkeersbewegingen. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddelde voor een vrijstaande woning in het buitengebied. Omdat alle woningen worden ontsloten op de Nijverdalseweg is het totaal aantal verkeersbewegingen van alle woonerven gezamenlijk inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

| Woningtype               | Stedelijke zone | Verkeersgeneratie per woning | Aantal | Totaal |
|--------------------------|-----------------|------------------------------|--------|--------|
| Koop, vrijstaande woning | Buitengebied    | 8,2                          | 5      | 41     |
| Koop, twee onder een kap | Buitengebied    | 7,8                          | 2      | 15,6   |

De totale verkeersgeneratie voor de woningen in het plangebied komt neer op afgerond 57 verkeersbewegingen per etmaal. Deze ontsluiting vindt op verkeersveilige wijze plaats op Nijverdalseweg via bestaande in- en uitrit. De Nijverdalseweg is van voldoende omvang om deze verkeersbewegingen af te wikkelen.

### 3.2.4 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 4.1.2.1 Algemeen

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

##### 4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

##### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

##### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

##### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

##### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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



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

#### 4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

#### 4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien per saldo sprake is van een toevoeging van vijf woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

#### 4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

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

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

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

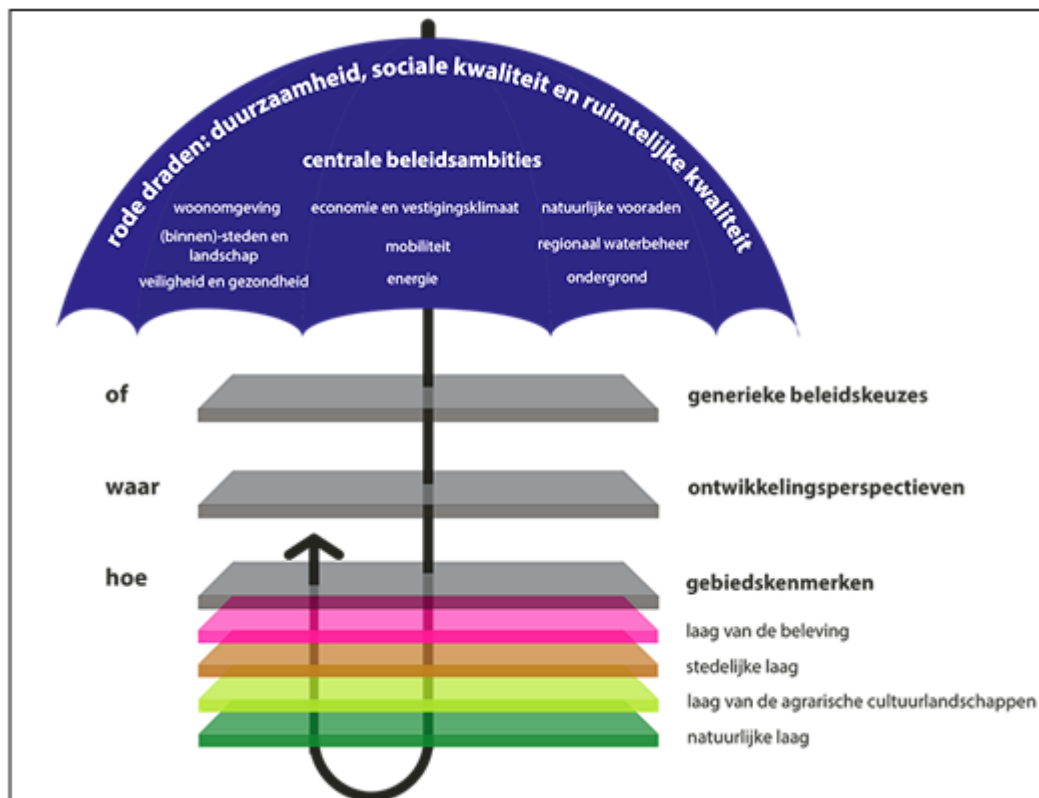
### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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



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



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

#### 4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat

ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan Provinciaal beleid

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-Vraag)

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

##### **Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

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

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

In voorliggend geval gaat het om een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij een fors oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De totale omvang van het te slopen oppervlak bedraagt 5.887 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats worden vijf compensatiewoningen teruggebouwd. Per saldo is sprake van een afname van het bebouwde oppervlak in de groene omgeving. Compensatiewoningen in het kader van een

Rood-voor-Rood-regeling worden logischerwijs in het buitengebied (buiten bestaand stedelijk gebied) gerealiseerd.

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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie (bestaand agrarisch erf en erven met de compensatiewoningen). Daarnaast worden de gronden rondom het perceel landschappelijk ingepast waarbij meerdere nieuwe groenstructuren worden aangelegd. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

#### **Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)**

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van een landschapsontsierende bebouwing van 5.887 m<sup>2</sup>, neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de aanleg van nieuwe groenstructuren die de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied versterken. Zie ook paragraaf 3.1 en bijlage 1 bij deze toelichting;
- De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Mariënheem omdat de geurbelasting als gevolg van de varkenshouderij aan de Nijverdalseweg 52 en 54 permanent komt te vervallen.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

#### **Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatie nieuwe woningen**

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

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

Voorliggende ontwikkeling worden (compensatie)woningen in het buitengebied van de gemeente Raalte gerealiseerd. Daarnaast krijgen de bestaande bedrijfswoningen een reguliere woonfunctie en worden hiermee voor een bredere doelgroep toegankelijk. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

**Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep**

1. Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningsplichtig.
2. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.
3. Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.
4. Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.

*Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

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

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

**4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied met rode ster indicatief zijn weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

#### ***'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'***

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

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

#### ***Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectief'***

Het karakter van het gebied rondom het plangebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet alleen de hoofdfunctie is maar dat ook er ook woonfuncties aanwezig zijn. Dit maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving in combinatie met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In dit bestemmingsplan is aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen met zich meebrengen ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten.

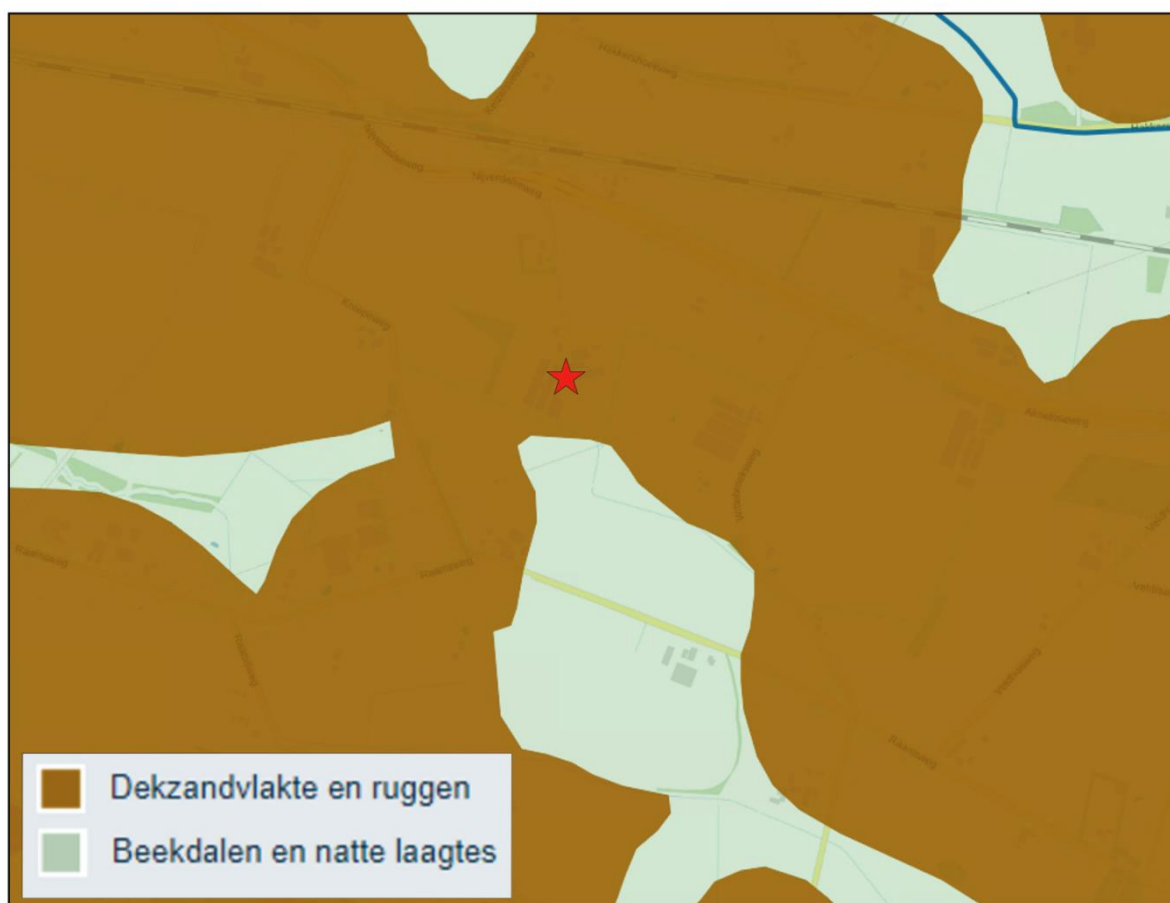
#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggende situatie is vanwege de ligging in het buitengebied de ‘Stedelijke laag’ niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

##### 1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen waarbij het plangebied met rode ster indicatief zijn weergegeven.



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

##### ‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van

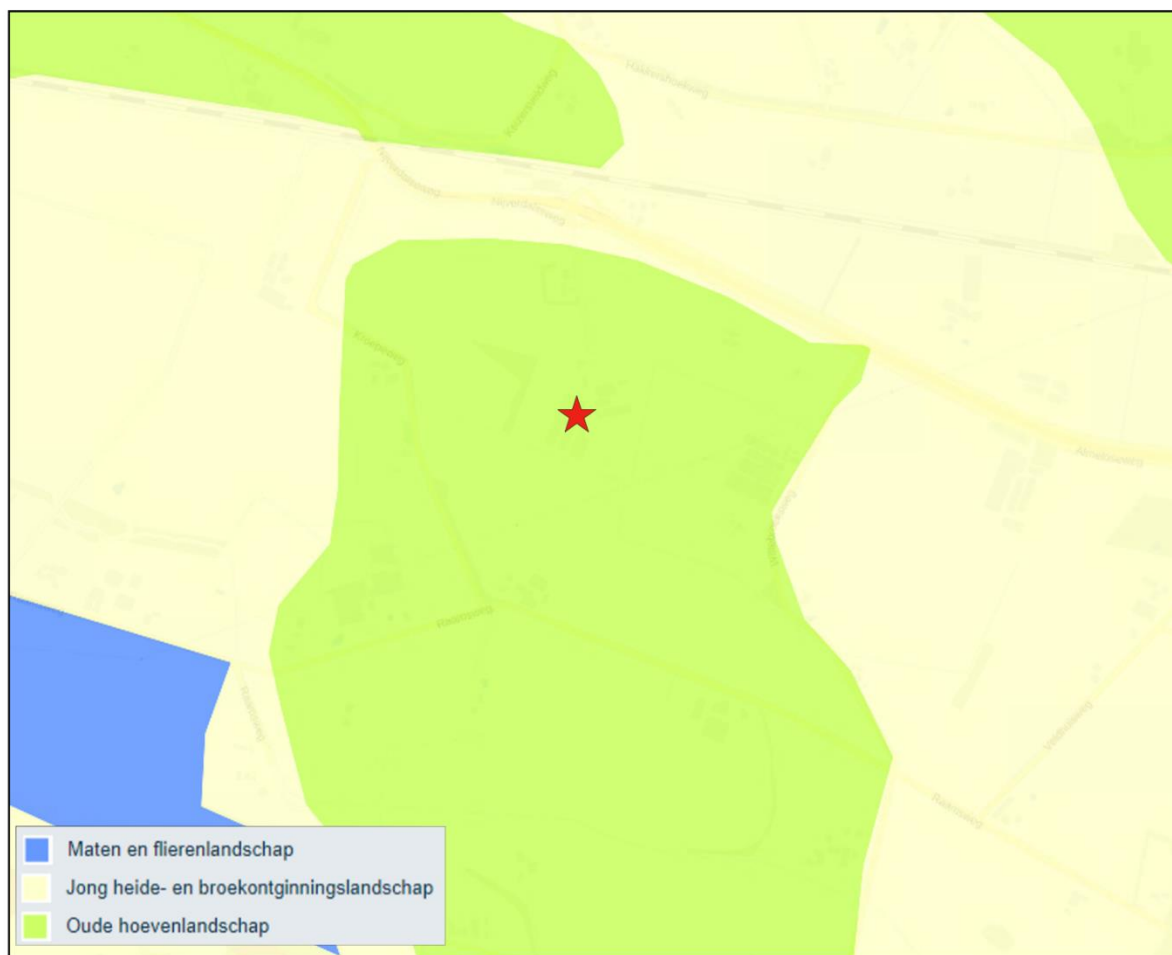
elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is in het plangebied niet of nauwelijks meer aanwezig. Deze gronden waren in gebruik als een agrarisch bedrijfsterrein. De overige gronden in het plangebied ter plekke van het plangebied worden opnieuw landschappelijk ingericht. De gebiedskenmerken uit de natuurlijke laag worden daarbij – voor zover nog aanwezig – mee beschermd. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

## **2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'**

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangemerkt als landschapstype 'Oude Hoevenlandschap', zoals te zien is in afbeelding 4.4.



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

#### *'Oude hoevenlandschap'*

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden



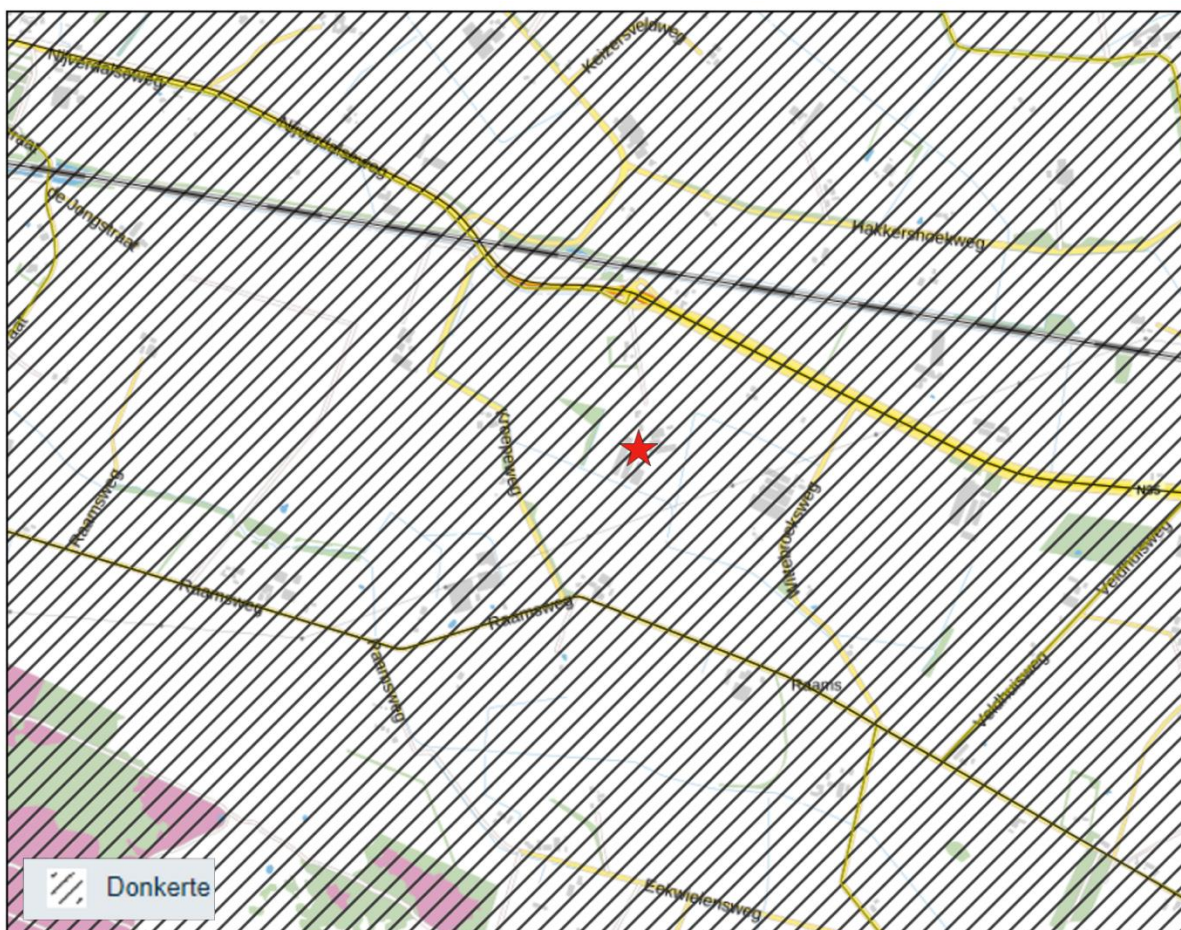
ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Zoals blijkt uit de erfinrichtingsplan in hoofdstuk 3 en in bijlage 1 van deze toelichting wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### **3. De 'Laag van de beleving'**

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het plangebied aan de Nijverdalseweg is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



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

#### *'Donkerte'*

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te



maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### *Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'*

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf middels voorliggend bestemmingsplan komt te vervallen en de daarbij horende lichtuitstraling dan ook.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

#### **4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

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

#### **4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In voorliggend geval is de kernopgave voor het buitengebied relevant.

##### *4.3.1.2 Buitengebied*

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Raalte haar ambities en ontwikkelrichtingen voor het buitengebied. Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader;

4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. Door deze ontwikkeling wordt een veelvoud landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing aan de Nijverdalseweg in het buitengebied van de gemeente Raalte opgeruimd en wordt het bestaande voormalige agrarische erven ingericht als een nieuw woonerf met meerdere woonkavels. De nieuwe woonkavels worden landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken. De nieuwe woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd. Tenslotte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met aanvragen vanuit Rood voor rood, daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de programmering past. Tevens wordt er een mix van woningen gerealiseerd die voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Er wordt daardoor bijgedragen aan een vitaal, divers en gemengd buitengebied.

### 4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2023

#### 4.3.2.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. Op 25 mei 2023 is door de gemeenteraad de beleidsnota op enkele punten aangepast. Deze aangepaste regeling is sinds 8 juni 2023 in werking.

In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca. 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

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

#### 4.3.2.2 Rood voor rood (extra woning ter financiering sloop)

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

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

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd is komen te vervallen. De sloopcompensatie is dan minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent niet dat Rood voor Rood-woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld;
- Inzet van sloopmeters uit de sloopbank is mogelijk;
- Er kunnen andere woningtypen worden gebouwd dan de (nu gebruikelijke) vrijstaande woningen mits deze passen in het gemeentelijk woonbeleid. Bijvoorbeeld: woonvormen met meerdere generaties op één erf, knoopen, kleinere wooneenheden in één gebouw of een tweede bedrijfswoning. De woonvorm moet qua verschijningsvorm / ontwerp passen in het buitengebied (bijv. geen rijwoningen, maar meerdere woningen in een boerderijvorm);
- Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 m<sup>2</sup> om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood-woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst;
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming Wonen;
- Bij bouwplannen van meer dan twee compensatiekavels moet er door een financiële onderbouwing aangetoond worden dat meer dan twee compensatiekavels noodzakelijk is om de sloop te bekostigen. Er wordt dus niet automatisch meegewerkt aan meer dan twee compensatiekavels als er een grotere oppervlakte dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. 5.000 m<sup>2</sup> slopen betekent dus niet automatisch 5 compensatiekavels.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een Rood-voor-Rood-ontwikkeling waarbij initiatiefnemers de agrarische bedrijfsactiviteiten in de plangebied reeds hebben gestaakt. De initiatiefnemers zijn voornemens om de leegstaande bedrijfsbebouwing met een totale omvang van 5.887 m<sup>2</sup> te slopen en in te zetten in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling.

Ter compensatie kunnen vier compensatiekavels worden gerealiseerd uit de sloopmeters. Een compensatiekavel wordt gesplitst in twee wooneenheden. Dit betekent dat het schuurbolume, normaal voor één schuurwoning 1.100 m<sup>3</sup> inclusief inpandig bijgebouw, wordt gesplitst in twee kleinere wooneenheden.

Er is door initiatiefnemer middels een financiële onderbouwing aangetoond dat meer dan vier compensatiewoningen noodzakelijk zijn om de sloop te bekostigen. De kostenpost genereert in totaal vier compensatiekavels waarin vijf compensatiewoningen mogelijk zijn.

Aan de voorwaarden van Rood voor Rood wordt voldaan. Zo worden de compensatiekavels aan en op het bestaande erf aan de Nijverdalseweg 52 en 54 gebouwd. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging'.

### 4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

#### 4.3.3.1 Algemeen

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

- a. inventarisatie en analyse;
- b. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';

- c. thematische uitwerkingen;
- d. het uitvoeringsprogramma.

#### 4.3.3.2 Plangebied Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'Zandlandschap' en specifieke de 'dekzandvlaktes'.

##### *'Dekzandvlaktes'*

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

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

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

In hoofdstuk 3 is uitgebreid op de landschappelijke inpassing ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de kenmerken zoals deze gelden op basis van het Landschapsontwikkelingsplan. Een deel van gronden van het plangebied worden ingericht als natuurgronden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.4 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

#### 4.3.4.1 Algemeen

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

#### 4.3.4.2 Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

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

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

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

In voorliggend geval blijven (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied behouden en worden deze zelfs versterkt. Binnen het plangebied wordt zoals blijkt uit de landschapsplannen op diverse plekken groen aan geplant teneinde de woonerven goed in te passen in het landschap. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

### 4.3.5 Programma wonen 2021 - 2025

#### 4.3.5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het programma wonen

In voorliggend geval worden vijf compensatiewoningen gebouwd op basis van de beleidsnotitie Erven in beweging en KGO. Er is in voorliggend geval sprake van een duurzame woningen in het buitengebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Er is voldoende ruimte voor het toevoegen van de vijf woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt ingespeeld op de ruimte die wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners. Er ontstaat een woonerf waarin verschillende woningen (variërend in grootte), waarmee bijzondere woonmilieus ontstaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen.

#### **4.3.6 Welstandsnota Raalte**

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In dit bestemmingsplan in de bouwregels de bouwmogelijkheden binnen het plangebied geregeld. De nieuwe woningen krijgen een eigen signatuur die samenhangt met de bestaande bebouwing in de omgeving. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen de woningen worden getoetst aan het welstandbeleid van de gemeente Raalte.

#### **4.3.7 Parkeernormen Raalte 2015**

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

#### **4.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Algemeen

De nieuw te realiseren woningen worden aangemerkt als nieuw geluidsgevoelige object. Voor de bestaande bedrijfswoningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanherzieningen. Hieronder valt het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Hierna wordt op de aspecten 'industrielawaai', 'railverkeerslawaaï' en 'wegverkeerslawaaï' nader ingegaan.

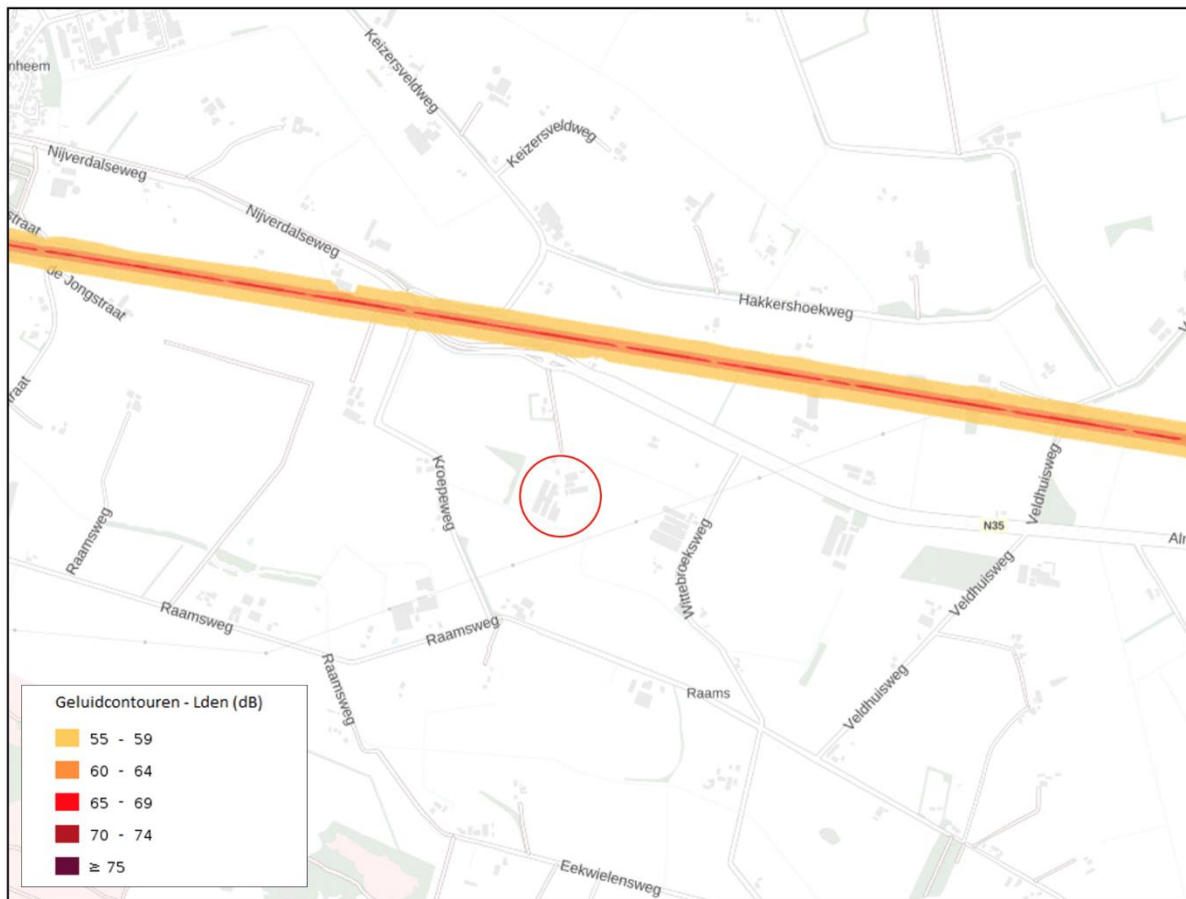
##### 5.1.2.2 Industrielawaai

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

##### 5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

Op een afstand van circa 350 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle – Enschede. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de geluidskaart voor railverkeerslawaaï weergegeven. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied voor railverkeerslawaaï.





Afbeelding 5.2 Uitsnede Geluidskaart nabijgelegen spoorweg (Bron: [www.atlafleefomgeving.nl](http://www.atlafleefomgeving.nl))

#### 5.1.2.4 Wegverkeerslawaaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

Tabel 1: Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl)

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

De beoogde compensatiewoningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de N35 (Nijverdalseweg). In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de woningen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

## Onderzoekresultaten

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de N35 bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 48 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

### **5.1.3 Conclusie**

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt, met het verlenen van de hogere waarde, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

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

### **5.2.2 Situatie plangebied**

In voorliggend geval is door BOLUWA een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek (NEN 5725, 5740 en 5707). Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

#### *5.2.2.1 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek*

Op het erf wordt in de bovengrond van analysemonster MM5 een licht verhoogd gehalte PAK (10-VROM) aangetoond. In de overige grondmengmonsters worden geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater worden licht verhoogde gehalten barium gemeten. De licht verhoogde gehalten in het analysemonster MM5 en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tanks en de voormalige locatie van de bovengrondse dieselolietank worden geen verhoogde gehalten oliecomponenten in zowel de grond als het grondwater gemeten.

#### *5.2.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek asbest*

Ter plaatse van de (onverharde) inspoelzone is een gehalte asbest aangetoond van 1,3 mg/kg.ds. Het totale (gewogen) gehalte is lager dan de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds. en de norm voor het uitvoeren van nader onderzoek van 1/2 x 100 mg/kg.ds. Voor asbest is geen achtergrondwaarde vastgesteld. De interventiewaarde is vastgesteld op 100 mg/kg.ds. Onder de 100 mg/kg.ds. (gewogen) is er sprake van een 'verwaarloosbaar risico' en mag de grond worden beschouwd als niet verontreinigd.

#### *5.2.2.3 Onderzoeksresultaten nader onderzoek*

In de horizontaal afperkende boringen zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetroffen. Ter plaatse van boring B30 wordt op een diepte van 0,90 – 1,60 nog een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetoond (indicatief is de grond niet toepasbaar). Op een diepte van 1,60 – 2,10 m-mv worden geen verhoogde gehalten minerale olie meer vastgesteld.

Volgens schatting is een oppervlakte van ca. 80 m<sup>2</sup> licht tot sterk [>interventiewaarde] verontreinigd met minerale olie. De dikte van de verontreinigde laag wordt geschat op ca. 1,50 m. Dit houdt in dat er ca. 120 m<sup>3</sup> verontreinigde grond wordt aangetroffen, waarvan ca. 40 m<sup>3</sup> boven de interventiewaarde.

### 5.2.3 Conclusie

Ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging omdat het saneringscriterium van 25 m3 verontreinigde grond boven de interventiewaarde wordt overschreden.

Op basis van de Wet bodembescherming is in dit geval daarom de zorgplicht van toepassing (voor verontreinigingen veroorzaakt na 1987 geldt de zorgplicht, artikel 13 Wbb). Dit houdt in dat de bodemverontreiniging zo snel mogelijk gesaneerd dient te worden.

De grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Overijssel). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Grondbewerkingen ter plaatse van deze verontreiniging mogen op dit moment niet worden uitgevoerd.

Het aspect bodem vormt, na sanering van de verontreinig, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreinigingen van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf met bijbehorende uitstoot komt vervallen. Dit heeft een mogelijk positief effect op de luchtkwaliteit.

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

BJZ.nu heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

#### *Onderzoeksresultaten*

De emissie van fijn stof door de omliggende veehouderij is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit de Wet milieubeheer, de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de 'Handreiking Rekenen aan Luchtkwaliteit'.

De berekende fijn stofimmissie voor  $PM_{10}$  bedraagt ten hoogste  $14,2100 \mu g/m^3$ . Voor  $PM_{2,5}$  is het hoogste berekende rekenresultaat  $7,8912 \mu g/m^3$ . Voor  $PM_{10}$  geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit de Wet milieubeheer. Voor de concentratie  $PM_{2,5}$  is de verwachting dat over een aantal jaar wordt voldaan aan het advies van de WHO.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

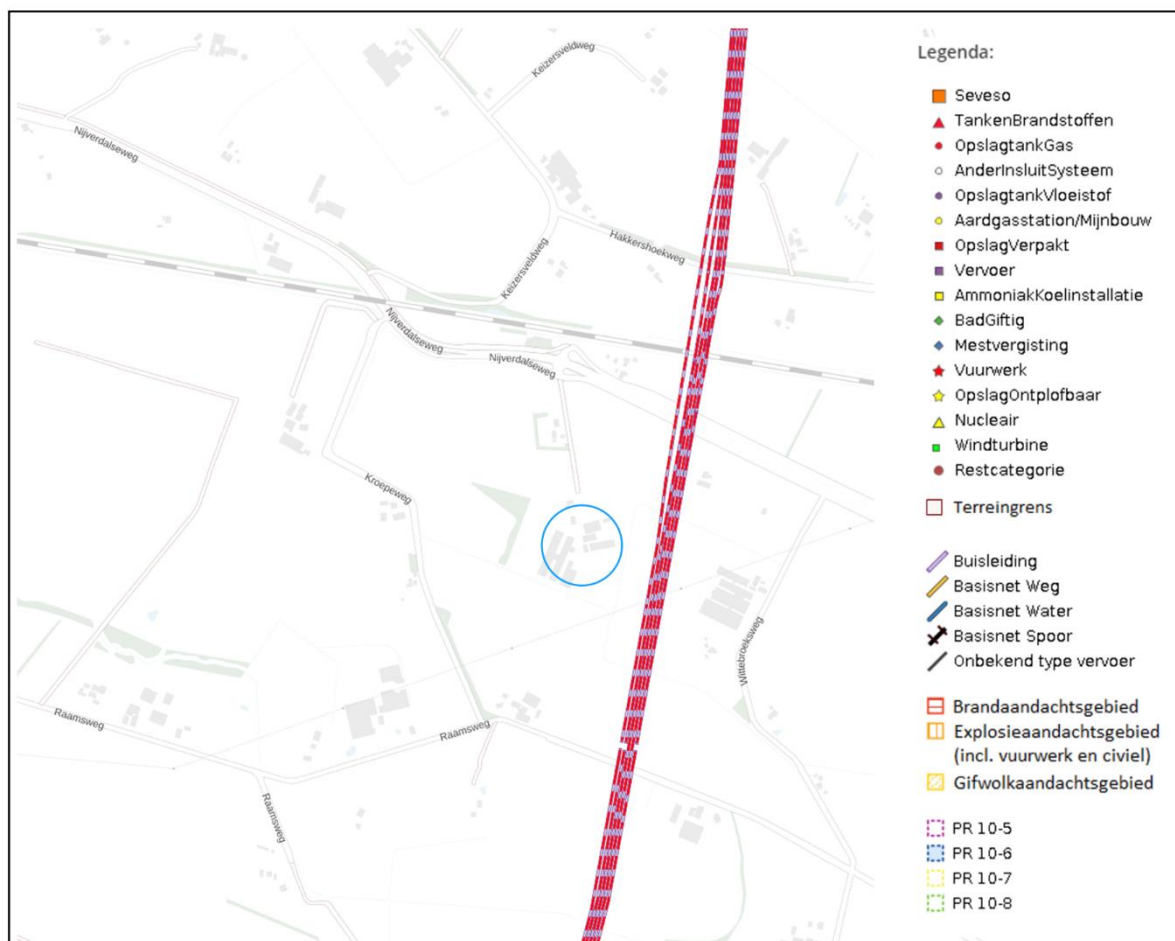
#### 5.4.2 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

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

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

#### 5.4.3 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

### Provinciale weg N35

Over de N35 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze weg geldt een GR-plafond (grens verantwoording groepsrisico) van 200 meter. Het plangebied valt daar ruimschoots buiten. De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de weg bedraagt meer dan 210 meter. Een verantwoording over de invloed daarvan op de hoogte van het groepsrisico kan achterwege blijven.

### Gasleidingen

Uit de inventarisatie blijkt dat ten oosten van het plangebied meerdere gasleidingen aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich vijf buisleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft de aardgasleidingen A508, A528 en A648. In onderstaande tabel is de diameter en maximale werkdruk weergegeven.

| Naam | Diameter in mm | Werkdruk in bar |
|------|----------------|-----------------|
| A505 | 914            | 66,20           |
| A506 | 1067           | 66,20           |
| A549 | 1219           | 66,20           |
| A588 | 1219           | 66,20           |
| A662 | 1219           | 79,90           |

Voor dergelijke leidingen ligt de grootste 1% letaliteitsgrens op 580 meter. De 100% letaliteitsgrens ligt op 210 meter. De gewenste compensatiewoningen liggen op circa 111 meter van de leidingen.

Omdat in voorliggend bestemmingsplan beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd, te weten de nieuwe woningen, dient het risico te worden onderzocht. Op basis van kengetallen gaat het om de toevoeging van circa 15 personen (gemiddeld drie personen per woning/huishouden).

Met behulp van het programma CAROLA is bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN- curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt.

Bij de berekening is, zoals aangegeven, uitgegaan van een maximale toename van 15 personen binnen het plangebied. Voor de bestaande, omliggende functies is een inventarisatie gemaakt van de verschillende functies in de nabijheid van het plangebied. Voor deze verschillende functies is de bevolkingsdichtheid (personen/ha) gehanteerd zoals geïnventariseerd door de populateservice.

Door BJZ.nu is dan ook een onderzoek externe veiligheid (CAROLA-berekening) uitgevoerd naar het groepsrisico van de gasleiding ter plaatse. Dit volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusie van het onderzoek.

#### Carola berekening

De CAROLA-berekening ten behoeve van ontwikkeling aan de Nijverdalseweg 52 en 54 in het buitengebied van Mariënheem toont aan dat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ( $GR < 0.1$ ) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het plangebied geen risicocontouren van  $1E-6$  aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het plan past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### Artikel 12 lid 2 Besluit externe veiligheid buisleidingen

In artikel 12 lid 2 van het Besluit externe veiligheid is geregeld dat de regionale brandweer in wiens regio het plangebied ligt, in de gelegenheid wordt gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over

de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding. In voorliggend geval is er door de Veiligheidsregio IJsselland een advies uitgebracht. Hierna wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### *Bestrijdbaarheid (optreden brandweer)*

Mogelijkheden voor bronbestrijding bij fakkelbrand voor de brandweer zijn er niet. Bronbestrijding kan alleen gedaan worden door het sluiten van de gastoevoer en dat kan alleen de leidingbeheerder doen. Hierbij moet rekening gehouden worden met een inblok lengte van meestal meer dan 10 kilometer. Bij handmatig inblokken kan dit enkele uren duren.

De mogelijkheden voor effectbestrijding door de brandweer zijn beperkt. Bij een fakkelbrand is de inzet vooral gericht op het voorkomen van uitbreiding in de 2<sup>e</sup> ring. Na afloop van de fakkelbrand is de inzet vooral gericht op het blussen in de 1<sup>e</sup> ring en 2<sup>e</sup> ring.

Benodigdheden bij fakkelbrand:

- Plangebied en buisleidingen tweezijdig toegankelijk vanuit verschillende windrichtingen;
- Effectieve (grootschalige) bluswatervoorzieningen;
- Passende (grootschalige) slagkracht brandweer.

#### *Zelfredzaamheid*

Een fakkelbrand is goed zichtbaar en hoorbaar. De hittestraling is duidelijk voelbaar voor de aanwezigen. De beste strategie voor zelfredzaamheid kan door de aanwezigen goed worden ingeschat: zij moeten de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> ring ontvluchten. Aanwezigen binnen de 1<sup>e</sup> ring hebben hier nauwelijks mogelijkheden voor, vanwege de grote hittestraling. De aanwezigen in de woningen zijn wel zelfredzaam.

#### *Maatregelen*

Bronmaatregelen om de kans te beperken:

- Beschermen van de leiding zoals ondergrondse afdekking met waarschuwingslint, betonplaten of beide;
- Beperken van graafwerkzaamheden door de grondeigenaar door vergaande restricties, verbod of beheermaatregelen;
- Aanbrengen van fysieke barrières op maaiveld zoals hek of zandlichaam;
- Overige maatregelen zoals strenge supervisie of camerabewaking.

Maatregelen om de effecten te beperken:

Planologische mogelijkheden:

- Alternatieve locaties woningen onderzoeken;
- Alternatieve planindeling plangebied onderzoeken;
- Vergroten afstand buisleiding en woningen;
- Alternatieve indeling woningen onderzoeken;
- Personendichtheden verminderen.

Ontwerpmogelijkheden:

- Toepassen brandwerende materialen en gevel tot en met de 2<sup>e</sup> ring;
- Versnellen en/of automatiseren van inblokmechanisme;
- Verkleinen van de inblok lengte.

Randvoorwaarden voor hulpverlening:

- Bereikbaarheid plangebied borgen;
- Bereikbaarheid woningen/buisleidingen borgen;
- Bluswatervoorzieningen voor en opstelplaatsen bij woningen/buisleidingen borgen.

Randvoorwaarden zelfredzaamheid:

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Rekening houden met verminderd zelfredzame personen tot en met de 2<sup>e</sup> ring;
- (Nood)uitgang en vluchtroute van woningen van de buisleidingen af richten tot en met de 2<sup>e</sup> ring.

#### *Advies Veiligheidsregio*

De veiligheidsregio IJsselland heeft op 29 november 2023 hun advies uitgebracht. Zij adviseren het volgende:

- Samen met de leidingbeheerder te beoordelen of er nog aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om de veiligheidssituatie te verbeteren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan extra gronddekking, waarschuwinglinten en/of fysieke barrières op het maaiveld bij de buisleiding. Een andere mogelijkheid is bij de woningen gebruik te maken van brandwerende gevels/materialen.
- De woningen te voorzien van vluchtwegen die van de hogedruk aardgasbuisleidingen af zijn gericht.
- De aanwezigen door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij de hogedruk aardgasbuisleidingen.
- De woningen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie. Dit is onder de Omgevingswet verplicht.
- Bij een incident bij een hogedruk aardgasbuisleiding te schuilen in de gebouwen in een ruimte aan de andere kant dan het incident.

Voor een uitgebreid advies wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

#### 5.4.4 Conclusie

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

### 5.5 Milieuzonering

#### 5.5.1 Algemeen

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

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

#### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd*



*gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

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

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functie. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele op basis van het huidige planologische regime percelen waar (agrarische) bedrijvigheid is toegestaan (zie tabel 3).

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan.

In onderstaande tabel zijn de adressen van bedrijven en de bijbehorende maximale milieucategorie weergegeven. Verder is de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak dat bedrijvigheid toe laat tot de dichtstbijzijnde woning die op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd weergegeven.

| Locatie                   | Functie                   | Max. categorie | Grootste richtafstand | Afstand tot woning |
|---------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| Wittebroeksweg 13, Haarle | Intensieve veehouderij    | 4.1            | 50 m (geluid)         | Ca. 179 m          |
| Raamsweg 28, Haarle       | Grondgebonden veehouderij | 3.2            | 30 m (stof en geluid) | Ca. 220 m          |
| Raamsweg 53, Mariënheem   | Intensieve veehouderij    | 4.1            | 50 m (geluid)         | Ca. 340 m          |
| Kroepeweg 6, Mariënheem   | Grondgebonden veehouderij | 3.2            | 30 m (geluid en stof) | Ca. 300 m          |
| Kroepeweg 4, Mariënheem   | Intensieve veehouderij    | 4.1            | 50 m (geluid)         | Ca. 500 m          |

Tabel 3: Milieubelastende activiteiten nabij plangebied

Zoals blijkt uit tabel 4, wordt in voorliggend geval in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan. Gelet op de afstand tot omliggende milieubelastende functies en het vorenstaande wordt er van uit gegaan dat ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten geluid, geur (m.u.v. geuraspecten in relatie tot veehouderijen), stof en gevaar. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

#### 5.5.4 Conclusie

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

### 5.6 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

#### 5.6.1 Algemeen

##### 5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

### 5.6.1.2 Activiteitenbesluit

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

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

### 5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, namelijk de woningen. In dit geval is sprake van de realisatie van een compensatiewoningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een agrarisch bedrijf. Zoals blijkt uit de paragraaf milieuzonering (5.5) bevinden zich in de omgeving van de compensatiewoningen enkele agrarische bedrijven.

| Locatie                   | Functie                   | Afstand tot woning |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| Wittebroeksweg 13, Haarle | Intensieve veehouderij    | Ca. 179 m          |
| Raamsweg 28, Haarle       | Grondgebonden veehouderij | Ca. 220 m          |
| Raamsweg 53, Mariënheem   | Intensieve veehouderij    | Ca. 340 m          |
| Kroepeweg 6, Mariënheem   | Grondgebonden veehouderij | Ca. 300 m          |
| Kroepeweg 4, Mariënheem   | Intensieve veehouderij    | Ca. 500 m          |

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Gelet op artikel 14 lid 2 van de Wgv moet in het kader van dit plan voldaan worden aan een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. De afstand tussen emissiepunten van het de relevante dierenverblijven en het plangebied bedraagt ten minste 179 meter.

Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en wordt geconcludeerd dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (bepalen van het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen) is door BIZ.nu een geuronderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten van het geuronderzoek ingegaan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

### Onderzoeksresultaten

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Wittebroeksweg 13 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste  $6,9 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ , dit is ter plaatse van rekenpunt 4 van de woonbestemming. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van dit punt is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'matig' te kwalificeren. Voor de overige hoekpunten geldt dat het woon- en leefklimaat te kwalificeren is als 'redelijk goed'. De achtergrondgeurbelasting voor rekenpunt 4 bedraagt ten hoogste  $6,77 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ . Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van dit punt te kwalificeren als 'goed'. Dit geldt tevens voor de andere rekenpunten.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat ter plaatse van rekenpunt 4 te kwalificeren als 'matig'. Voor de overige rekenpunten is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'redelijk goed'.

Het bevoegd gezag van de gemeente Raalte maakt de afweging over het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Er wordt voorzien in een duurzame vervolgfunctie (wonen). Er ontstaan ruime woonkavels voor diverse doelgroepen. Er is sprake van een aanvaardbare situatie ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'geluid', 'luchtkwaliteit', 'ecologie' en 'externe veiligheid'. Daarnaast ontstaat als gevolg van de voorliggende ontwikkeling een aantrekkelijk woonmilieu op een locatie die reeds gebruikt wordt voor verblijfsfuncties, waarbij sprake is van voldoende parkeerruimte op het erf. Bovendien zijn lokale voorzieningen in de omgeving aanwezig. Hiermee is er sprake van een integrale afweging, die de situatie ten aanzien van het aspect 'geur' voor wat betreft het woon- en leefklimaat aanvaardbaar maakt.

#### 5.6.3 Conclusie geur

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

### 5.7 Ecologie

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

#### 5.7.1 Gebiedsbescherming

##### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied bevindt zich op circa 940 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan  $0,00 \text{ mol/ha/j}$ . Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De voorttoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

#### 5.7.1.2 *Natuurnetwerk Nederland*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op 712 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot de NNN, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

### 5.7.2 **Soortenbescherming**

#### 5.7.2.1 *Algemeen*

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

In dit geval is voor het plangebied Quicksan flora & fauna in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In bijlage 9 van deze toelichting zijn de onderzoeksrapportage opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan ingegaan.

#### 5.7.2.2 *Onderzoeksresultaten*

##### **Kleine zoogdieren (nationale soorten Wnb, art. 3.10)**

Door de werkzaamheden kan verstoring en sterfte van kleine zoogdieren optreden. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

##### **Vleermuizen (Wnb-Habitatrichtlijn, art. 3.5)**

Door de sloop kan verstoring, sterfte en verlies van verblijfplaatsen optreden. Daarom dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de functie van gebouw 2 en 4 voor vleermuizen. Het onderzoek naar verblijfplaatsen moet gebeuren in de periode 15 mei – 15 juli en 15 augustus – 30 september.

##### **Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)**

In ruigte en gebouwen 1 - 6 is het voorkomen van broedsels mogelijk. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

##### **Broedvogels met vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn, art. 3.1)**

Mogelijk zijn in gebouwen 2 – 6 vaste nestplaatsen aanwezig van kerkuil, steenuil, huismus of boerenwaluw. Door het plan verdwijnen deze nestplaatsen. Daarom dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de functies die de locatie voor deze soorten heeft.

### 5.7.3 **Conclusie**

Voor het aspect ecologie dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vleermuizen, kerkuil, steenuil, huismus en boerenwaluw. Hiervoor is een bepaling opgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan.

## 5.8 GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid

### 5.8.1 Algemeen

In de GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid wordt geadviseerd behoudend te zijn met inpassen van nieuwe gevoelige bestemmingen of functies (zoals woningen) binnen 250 meter van een veehouderij of binnen twee kilometer van een geitenhouderij. Binnen deze afstanden is een advies van de GGD nodig op gezondheidseffecten van de betreffende veehouderijen te bepalen.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Algemeen

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen buiten een straal van 179 meter rondom het plangebied. Op het adres Heinoseweg 5, de Raarhoeksweg 34b en de Hogeweg 25, op circa 5 kilometer (of meer) van het plangebied zijn bedrijven gevestigd waar geiten worden gehouden. Zie hiervoor ook onderstaande tabel.

| Locatie geitenhouderij   | Aantal geiten | Afstand tot dichtstbijzijnde woning |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Heinoseweg 5, Raalte     | 2             | Circa 6,95 kilometer                |
| Raarhoeksweg 34b, Raalte | 30            | Circa 5,7 kilometer                 |
| Hogeweg 26, Raalte       | 6             | Circa 6,9 kilometer                 |

Vanwege de afstand tot het plangebied (5 kilometer) dient de situatie nader te worden beschouwd. Gelet op de dieren aantallen en de relatief grote afstand tot het plangebied wordt verwacht dat er geen zwaarwegend bezwaar is tegen de gewenste ontwikkeling.

#### 5.8.2.2 Veehouderij en gezondheid

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft de GGD een advies uitgebracht. Hierna wordt kort op het advies ingegaan. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 10 van deze toelichting.

Een aandachtspunt is de varkenshouderij aan de Wittebroeksweg 13 te Mariënheem, die op een afstand van 200 -250 meter van het plangebied is gelegen. Doorgaans adviseert de GGD een minimale afstand van 250 meter aan te houden tussen varkenshouderijen en omliggende woningen. De reden hiervoor is: uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) blijkt dat een verhoogde kans op acute luchtwegklachten (hoesten, benauwdheid) binnen 250 m van varkens- en pluimveebedrijven als gevolg van verhoogde concentraties endotoxinen; hiervoor wordt als grenswaarde een concentratie van 30 EU/m<sup>3</sup> gehanteerd. Langdurige blootstelling aan endotoxinen kan aanleiding zijn tot het ontstaan van chronische bronchitis en een verminderde longfunctie. Deze gezondheidseffecten kunnen ontstaan bij een blootstelling aan verhoogde concentraties van enkele uren per dag.

Uit het geuronderzoek blijkt dat voorgrondgeurbelasting ten hoogste 6,9 OUE/m<sup>3</sup> bedraagt en de achtergrondgeurbelasting ten hoogste 6,77 OUE/m<sup>3</sup>. De voorgrondgeurbelasting overschrijdt de GGD advieswaarde van 5 OUE/m<sup>3</sup> voor het buitengebied. Varkenshouderijen (in dit geval de veehouderij aan Wittebroeksweg 13) kunnen voor aanzienlijke geuroverlast zorgen. Geur kan hinderlijk zijn en leiden tot verstoring van gedrag en activiteiten, en stress gerelateerde gezondheidseffecten zoals hoofdpijn, misselijkheid en benauwdheid.

#### Advies GGD

Aangezien het gaat om enkele nieuwe woningen in het kader van de rood-voor-rood regeling, heeft de GGD geen bezwaar tegen het voorgenomen plan. Wel adviseert de GGD om de toekomstige bewoners te informeren over bovengenoemde gezondheidsrisico's. Hierbij dient extra aandacht te worden gegeven aan kwetsbare doelgroepen: kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid. Zij kunnen gevoeliger zijn voor contact met fijnstof dat wordt uitgestoten door de nabijgelegen varkenshouderij. Mochten toekomstige bewoners een kinderopvang op deze locatie willen starten, dan is een specifiek advies van de GGD nodig. Daarbij zal t.z.t. uiteraard uitgegaan worden van de dan geldende wetenschappelijke inzichten.

### 5.8.3 Situatie plangebied

Het aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.9.1 Archeologie

#### 5.9.1.1 Algemeen

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

#### 5.9.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Raalte heeft haar archeologische verwachtings- en beleidskaart doorvertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied” en de daaropvolgende correctieve herzieningen. Op basis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen geldt er voor de gronden binnen het plangebied geen dubbelbestemming.

In voorliggend geval kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

### 5.9.2 Cultuurhistorie

#### 5.9.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.9.2.2 Situatie plangebied

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

### 5.9.3 Conclusie

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

## 5.10 Besluit milieueffectrapportage

### 5.10.1 Kader

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

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

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

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

### 5.10.2 Situatie plangebied

#### 5.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 940 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

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

#### 5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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



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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts vijf grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Daarnaast wordt in het buitengebied van de gemeente Raalte bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.10.3 Conclusie

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

## 5.11 Trillingshinder

### 5.11.1 Algemeen

Ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle – Enschede, waardoor trillingshinder als gevolg van de spoorlijn mogelijk relevant kan zijn. Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat trillingsgevoelige functies definieert. Bescherming gaat via de Wro/Wabo (invulling van een 'goede ruimtelijke ordening').

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{max}$ ;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{max}$ ;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte  $V_{per}$ .

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat  $A3 < A1 < A2$ . Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte ( $V_{max}$ ) kleiner is dan A1, of;

- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte ( $V_{\max}$ ) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte ( $V_{\text{per}}$ ) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

| Trillingsbron | Dag- en avondperiode |                   |                         | Nachtperiode      |                   |                         |
|---------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
|               | A1 ( $V_{\max}$ )    | A2 ( $V_{\max}$ ) | A3 ( $V_{\text{per}}$ ) | A1 ( $V_{\max}$ ) | A2 ( $V_{\max}$ ) | A3 ( $V_{\text{per}}$ ) |
| Wonen         | 0,1                  | 0,4               | 0,05                    | 0,1               | 0,2               | 0,05                    |

### 5.11.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt doorgaans binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op. Het plangebied ligt op een afstand van 350 meter van de spoorlijn Zwolle – Enschede.

Buiten deze afstand tot het spoor treden over het algemeen geen trillingsniveaus die boven de streefwaarde voor  $V_{\max}$  van 0,1 komen. Een zone van 100 meter voldoet daarom doorgaans. In dit geval worden geen woningen gerealiseerd binnen 100 meter van de spoorlijn. Bovendien is er geen sprake van een spoortraject waar veel verschillende type treinen over heenrijden of waar veelvuldig zwaar (vracht)verkeer passeert. Er kan worden voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn, waarmee er vanuit trillingshinder sprake is van een aanvaardbare situatie.

### 5.11.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Vigerend beleid

#### 6.2.1 Europees beleid

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

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

#### 6.2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

#### 6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

#### 6.2.4 Waterschapsbeleid

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

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

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

Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

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

### 6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

De trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' houdt in dat er zoveel mogelijk water lokaal wordt vast gehouden, dan geborgen in oppervlaktewater of andere bergvoorzieningen, pas als dit niet mogelijk is wordt het regenwater afgevoerd. 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 in het buitengebied is het verwerken van hemelwater aan de eigenaar van het perceel. Verharde oppervlakken (gebouwen, terras, weg op eigen terrein) moeten met 20mm worden gecompenseerd op eigen terrein. Overtollig water mag afstromen naar oppervlaktewater of de openbare ruimte. 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 meerlaagse veiligheid 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 verwoordt in zogenaamde "factsheets", wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

## **6.3 Waterparagraaf**

### **6.3.1 Algemeen**

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

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

### **6.3.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets). Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De watertoetsresultaten zijn opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van het watertoetsproces van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap om advies wordt gevraagd.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*  
In dit artikel zijn regels opgenomen omtrent bestaande afstanden en maten die afwijken van de afstanden en maten uit de bestemmingsregels. Hierin is geregeld dat bestaande maten en afstanden als meer, dan wel minder mogen worden aangehouden als deze meer, dan wel minder bedragen dan op basis van de bestemmingsregels is toegestaan. Tevens zijn regels omtrent overschrijding van bouwgrenzen, herbouw woningen, afstand tot de weg en voldoende parkeergelegenheid opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. In het artikel is uiteengezet welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat om regels omtrent mantelzorg, herbouw woningen buiten bestaande funderingen en kleinschalige windmolens.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*  
In dit artikel is een mogelijkheid opgenomen om de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen middels een wijzigingsplan mogelijk te maken of om de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk te verwijderen.
- *Overige regels (Artikel 14)*  
In dit artikel wordt aangegeven dat wettelijke regelingen waarnaar in dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

In onderstaande paragraaf worden de verschillende bestemmingen nader onderbouwd.

### **Agrarisch (Artikel 3)**

Deze bestemming is opgenomen te plaatse van de gronden rondom het woonerf aan de Nijverdalseweg 52-54. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn uitsluitend erf- of terreinafscheidingen toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een paardenbak mogelijk te maken.

### **Natuur (Artikel 4)**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. Het bestaande bos en de aan te planten natuur is deze bestemming toegekend.

Tevens is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen om werken en werkzaamheden uit te voeren. Wel is hier specifiek een bepaling opgenomen die bepaalt dat maatregelen in het kader van het inrichtingsplan niet vergunningsplichtig zijn. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschapsmaatregelen die buiten de woonpercelen liggen.

### **Wonen (Artikel 5)**

Aan de gronden van voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Nijverdalseweg 52 en 54 en de vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze gronden zijn bestemd conform de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020". Voor elke woning is een bouwvlak opgenomen, waarbij is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. Bij de overige woning met deze bestemming is het maximum aan bijgebouwen en overkappingen 150 m<sup>2</sup>.

Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte. De inhoud van het woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen en er mag maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn.

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

### **Wonen – 1 (Artikel 6)**

Aan de gronden van de woonerven met de beoogde schuurwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. Qua systematiek in de bouwregels is grotendeels aangesloten bij de standaard geldende regeling in het buitengebied van Raalte, met dien verstande dat binnen deze bestemmingen (vanwege de schuurwoningen) geen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.100 m<sup>3</sup> bedragen. Dit is inclusief een bergruimte. De inhoud van een woning in een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – Buitenstarter' zijn twee woningen, inclusief inpandig bijgebouw toegestaan, in een gezamenlijk volume van 1.100 m<sup>3</sup>.



In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van toegestaan gebruik opgenomen. Ook zijn hier de voorwaardelijke verplichting voor sloop, landschappelijke inpassing en nader ecologisch onderzoek opgenomen. Tot slot is een afwijking opgenomen die, in afwijking van de voorwaardelijke verplichting, andersoortige landschapsmaatregelen toestaat.

**'Leiding - Hoogspanningsverbinding (Artikel 7)**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 110 kV.

**'Waarde - Boerenerf' (Artikel 8)**

De voor 'Waarde - Boerenerf' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het creëren van een compact boerenerf met schuurwoningen conform het landschappelijke inpassingsplan dat is neergezet is in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan in Bijlage 1 van de regels.

Door middel van deze dubbelbestemming is het uitgesloten om bijgebouwen bij de woningen te realiseren. De gronden komen niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen als bedoeld in artikel 2, lid 3 en lid 12 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

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

#### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg met de provincie Overijssel besproken.

#### 9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets hebben er digitale watertoetsen plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoetsen hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing zijn. Het voornemen wordt voorgelegd aan het waterschap.

### 9.2 Inspraak

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

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Wel zijn er drie ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, namelijk:

- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het saneren van de bodemverontreiniging.
- De bouwvlakken voor de bestaande woningen zijn aangepast conform de oorspronkelijke omvang.
- Abusievelijk is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – buitenstarter' vervallen op de meest zuidelijke buitenstarterwoning. Dit is hersteld.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Erfinrichtingsplan**

**Bijlage 2      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 3      Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

## **Bijlage 4      Luchtkwaliteitsonderzoek**



**Bijlage 5      Carola berekening (gasbuisleiding)**

**Bijlage 6      Advies Veiligheidsregio**

**Bijlage 7      Geuronderzoek**

**Bijlage 8      AERIUS-berekening**

**Bijlage 9      Quickscan flora en fauna**

## **Bijlage 10      Watertoetsresultaat**

**Bijlage 11      Advies GGD**