

**Bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II,
partiële herziening nr.1,
omgeving Zuthemerweg**

Gemeente Raalte



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg
Identificatienummer:	NL.IMRO.0177.BP20230001-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	16 september 2024
Projectnummer Buro SRO:	64.90.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	B.V. Landgoed den Alerdinck II
----------------	--------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mw. J. Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Achtergrond van de ontwikkeling	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	24
4.1 Milieu	24
4.2 Water	30
4.3 Ecologie	33
4.4 Klimaatadaptatie	35
4.5 Verkeer	36
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	36
4.7 Economische uitvoerbaarheid	38
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.2 Wijze van bestemmen	40
Hoofdstuk 6 Procedure	42
6.1 Algemeen	42
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	42
6.4 Verslag zienswijzen	43
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 Bodemonderzoek	47
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	49
Bijlage 3 Geuronderzoek	51
Bijlage 4 Digitale Watertoets	53
Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming	55
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie	57
Bijlage 7 Archeologisch onderzoek	59
Bijlage 8 Advies regioarcheoloog	61
Bijlage 9 Onderbouwing locatiekeuze Zuthemerweg	63
Bijlage 10 Nota van Zienswijzen	65

Regels		67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden	73
Artikel 4	Natuur	75
Artikel 5	Wonen	77
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 8	Algemene bouwregels	81
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	82
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	83
Artikel 13	Overige regels	83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	85
Artikel 14	Overgangsrecht	85
Artikel 15	Slotregel	85
 Bijlagen bij de regels		 87
Bijlage 1	Inrichtings- en beeldkwaliteitplan	89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Landgoed Den Alerdinck II is in 2007-2008 begonnen met een project om de ruimtelijke en ecologische kwaliteit te verbeteren. In ruil voor het slopen van opstallen en de aanleg van bos en natuur, mag het landgoed vijf vrijstaande woningen realiseren op 'De Hofstee', een locatie aan de noordzijde van het landgoed. Door de woningmarktcrisis en toenemende geluidsoverlast van de N35 zijn de woningen niet gerealiseerd. Begin 2019 is om een alternatieve plek verzocht bij de gemeente. Aan de Zuthemerweg is een geschikte plek gevonden.

Voor de verplaatsing van de woningbouwlocatie is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Met voorliggend plan wordt de woonbestemming van De Hofstee verplaatst en wordt het mogelijk gemaakt om de vijf woningen te bouwen op een perceel aan de Zuthemerweg. Om een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zijn tevens een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied met de naam 'Erf aan de Oude Zeedijk' is gelegen aan de Zuthemerweg te Laag Zuthem. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De 'oude' locatie De Hofstee en de nieuwe woonlocatie aan de Zuthemerweg (luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Achtergrond van de ontwikkeling

In de jaren 2007-2008 is op Landgoed Den Alerdinck II een gecombineerd rood-voor-rood en rood-voor-groen project opgestart. Doel was het verbeteren van de ruimtelijke - en ecologische kwaliteit, gecombineerd met het versterken van de economische basis. Onder leiding van de Dienst Landelijk Gebied is door een team van gemeente, provincie, waterschap, Het Oversticht, landgoed en externe deskundigen een integraal plan opgesteld. Dat hield onder meer in de sloop van ruim 2.400 m² aan stallen en dat het landgoed middels de aanleg van 26 hectare bos en natuur geoptimaliseerd zou worden als stapsteen in de robuuste ecologische verbindingzone Veluwe - Vechtdal. Verder zijn waterschapsdoelen op het gebied van retentie en waterecologie gerealiseerd. Als compensatie voor de investeringen, de toenemende beheerkosten en afnemende pachtopbrengsten zou het landgoed een nieuw erf met vijf vrijstaande woningen mogen realiseren op een akker nabij de N35, bekend als 'De Hofstee'. Dit project is in 2012 bekroond met de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het landgoed is alle overeengekomen afspraken nagekomen: de stallen zijn gesloopt, er is 26 hectare nieuwe natuur gerealiseerd en het waterschap heeft twee waterbergingen annex natuurstapstenen op het landgoed aangelegd. De geplande natuuroever langs de Kolkwetering wordt nog uitgevoerd. Door de crisis op de woningmarkt en de mogelijke uitbreiding van de N35 (en daarmee gepaard gaande geluidhinder) zijn de woningen tot nog toe niet gerealiseerd.

Begin 2019 is de gemeente Raalte verzocht om met het landgoed te zoeken naar een alternatieve plek voor de woningen, op grotere afstand van de N35. Aan de Zuthemerweg is een geschikte plek gevonden. Landgoed Den Alerdinck II ligt op drie dekzandruggen. De meest noordelijke is smal en is het minst bebouwd. Op de middelste rug ligt een aantal verspreid gelegen erven. De zuidelijke rug is het grootst en kent de meeste bebouwing, waaronder de havezathe Den Alerdinck. Op deze rug ligt ook het plangebied. De locatie wordt direct vanaf de openbare weg ontsloten. Vanuit het rijks- en provinciale beleid liggen er geen specifieke doelstellingen op deze plek. Het perceel maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. In bijlage 9 wordt nader onderbouwd hoe de keuze voor de locatie aan de Zuthemerweg tot stand is gekomen.

Met voorliggend plan gaat niet om een geheel nieuwe ontwikkeling, maar slechts om het verplaatsen van een woonbestemming. Een uitwerking in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet nodig, omdat de 'groene' maatregelen zoals hierboven omschreven al zijn uitgevoerd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Den Alerdinck is een oud landgoed, voor het eerst genoemd in 1427. Het vormde vroeger een groter geheel met de havezathe. In 1868 werd de havezathe Den Alerdinck met park en een klein gedeelte van de landerijen verkocht. Het grootste deel van het landgoed, bestaande uit bos en landerijen, bleef voortbestaan onder de naam Den Alerdinck II.

Het landgoed ligt op de overgang van een dekzandgebied (oosten) naar het kommenlandschap (westen). Het dekzandlandschap bestaat uit ruggen en laagten in oost-westrichting. Het plangebied aan de Zuthemerweg ligt op zo'n dekzandrug. Het betreft een open perceel, gelegen tussen twee bospercelen aan de Zuthemerweg. Ten noorden van het perceel liggen de lager gelegen agrarische gronden. Op de perceelsgrens met deze gronden staat een solitaire boom.



Luchtfoto (PDOK-viewer) met plangebied

Locatie Zuthemerweg

Langs de Zuthemerweg ligt op het westelijk deel van de zuidrand van het perceel de oude zeedijk. In de 17e en 18e eeuw stond het gebied tijdens stormachtig weer onder invloed van de Zuiderzee. Door opstuwing van het water in de IJssel en het Zwartewater liep het landgoed meerdere keren onder water. Daarom is tussen 1825 en 1830 op het landgoed een dijk aangelegd met een lengte van 3,6 kilometer.

Ongeveer halverwege de kavel stopt deze zeedijk en loopt aan de overzijde van de Zuthemerweg weer verder richting het oosten. Tussen de bomen op deze zeedijk loopt een wandelpaadjie. Waar de zeedijk stopt, gaat de bomenrij in een enkele rij door. De toegang vanaf de Zuthemerweg naar het perceel ligt in de zuidoosthoek.



Locatie De Hofstee

Locatie de Hofstee, waar volgens het vigerende bestemmingsplan 5 woningen mogen worden gebouwd, ligt op het noordelijke deel van het landgoed in een lager gelegen gebied tussen twee dekzandruggen in. Het betreft een locatie aan de rand van een jong bos, dat in het kader van het rood-voor-groen project is aangeplant. Omdat de woningen niet gerealiseerd zijn, is de locatie in de huidige situatie in gebruik als grasland.

2.2 Toekomstige situatie

Bebouwing en situering

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid om vijf woningen te bouwen op het landgoed verplaatst van de locatie De Hofstee naar de locatie aan de Zuthemerweg. Op het perceel wordt een nieuw landelijk erf gerealiseerd met een hiërarchische erfopbouw. Dit betekent dat er een onderscheid is tussen de 'hoofdwoningen' en de overige woningen. De 'hoofdwoningen' refereren aan een 'dubbele' Sallandse boerderij (boerderij met parallel gesitueerde schuur in dezelfde bouwstijl) en de andere woningen refereren aan de schuren op het erf. Deze opzet verwijst naar de historische opzet van erven in het landelijk gebied in de omgeving. De bebouwing staat rondom het erf en gedraaid ten opzichte van elkaar; één woning staat achteraf, met de uitstraling van en verwijzend naar een veldschuur. Bergruimte wordt zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd om een wildgroei aan losse bijgebouwen te voorkomen. Er kan een gezamenlijke bergruimte in de vorm van een hooiberg gerealiseerd worden.

Onderstaande afbeelding geeft de gewenste inrichting weer. Het schetsontwerp is onderdeel van het inrichtings- en beeldkwaliteitplan welke als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.



Schetsontwerp (ontwerp: Buro SRO)

Het erf

Het erf kent een informele inrichting en bestaat uit halfverharding, ontsloten via de bestaande inrit van het huidige weiland. Op het erf is ruimte voor bezoekers om de auto te parkeren. Samen met het parkeren op eigen terrein en in de (gras)parkeerkoffer aan het begin van het erf, wordt voldaan aan de parkeernorm (2,4 pp/w). Door de compacte opzet van de bebouwing rondom het erf is er veel ruimte voor openheid en groen op de rest van het perceel. Het erf wordt via de bestaande inrit van het perceel ontsloten op de Zuthemerweg. In het midden van het erf staat een solitaire boom, vanuit dit punt lopen zichtlijnen naar het open achterliggende landschap. De tuinen hebben streekeigen hagen en/of struiken die overlopen in een meer extensief ingericht gedeelte van de tuin en vervolgens in de weide. In de extensief beheerde weide staat een fruitboomgaard die beheerd en gebruikt kan worden door alle bewoners van het erf. Door de extensief beheerde weide en tussen de fruitboomgaard slingert een (uitgemaaid) pad. De 'veldwoning' is bereikbaar via een ontsluitingspad in de vorm van een karrespoor. De bomen langs de Zuthemerweg blijven behouden. Tussen de bomen door blijft er vanaf de Zuthemerweg zicht op het achterland.

Beeldkwaliteit en beplantingsplan

De beeldkwaliteit van de toekomstige gebouwen en het erf zijn nader uitgewerkt in het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan in bijlage 1 bij de regels. Hierin zijn zowel stedenbouwkundige als architectonische criteria opgenomen voor de nieuwe woningen en het erf. Bouwplannen moeten hieraan worden getoetst. Om het plan ook landschappelijk goed in te passen is tevens een beplantingsplan opgesteld. De uitvoering van dit plan is geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels.

De uitstraling van de grote 'hoofdwoningen' uit zich voornamelijk in bakstenen gevels en een grote wolfskap. De andere woningen kennen een rechthoekige plattegrond en hebben een zadeldak met een relatief lage goothoogte en grote dakvlakken, bij de veldschuur is sprake van een asymmetrische kap.

Om de woningen privacy te geven worden in de perceelshoeken natuurlijke hagen aangeplant. Deze lopen over van een meer extensief ingericht gedeelte van de tuin naar weide. Door deze inrichting als weide en/of landschapstuin blijft de openheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Schuttingen en hoge erfafscheidingen zijn niet gewenst. In de beplanting worden streekeigen soorten toegepast die van oorsprong passen in het landschapstype. Voor een volledige beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit en de inpassing in het landschap wordt verwezen naar bijlage 1.

Locatie De Hofstee

Op de locatie De Hofstee wordt de woonbestemming van de verbeelding van het bestemmingsplan verwijderd. De gronden worden, aansluitend aan het omliggende grondgebruik, ingericht als bos en landbouwgrond.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. In de Regels algemene regels ruimtelijke ordening is deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Volgens de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening is het plangebied gelegen onder een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen. De regeling houdt in dat er in deze gebieden geen bouwwerken mogen staan die hoger zijn dan 40 meter. Onderhavig bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe van deze hoogte.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een woonbestemming voor vijf woningen. Het aantal woningen dat gebouwd mag worden neemt niet toe. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Het plan past in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd, voor het laatst op 8 november 2023. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang gezien voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

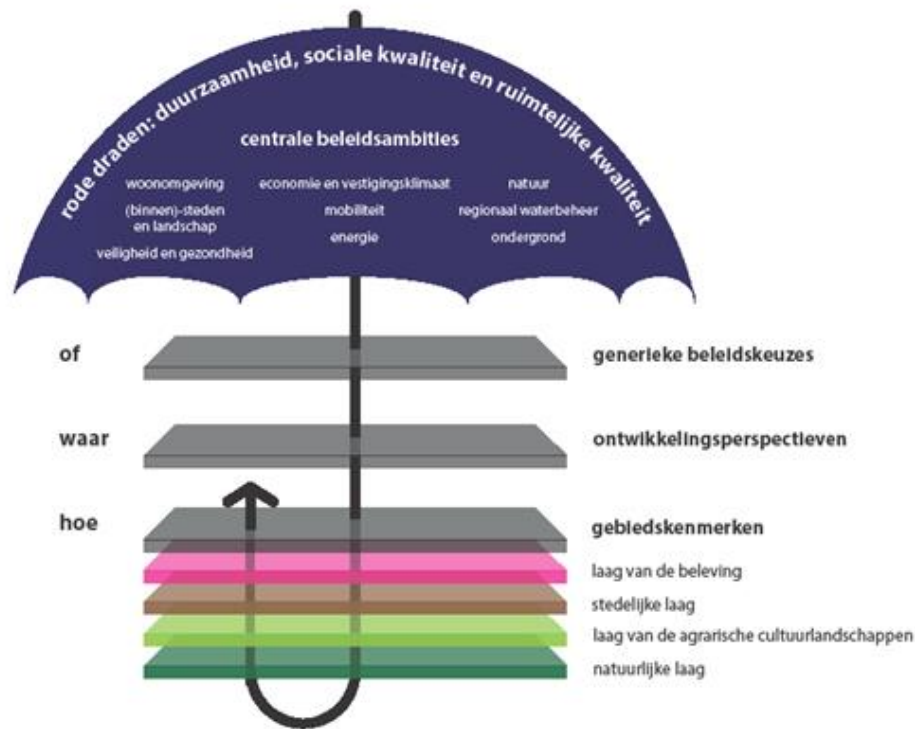
De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie 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. Per 01-01-2024 geldt de 'nieuwe' Omgevingsverordening Overijssel, behalve de jaarlijkse actualisatieronde wijkt de inhoud van de regels niet af van de eerdere verordening.

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 een ruimtelijke ontwikkeling 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.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskkenmerken

1. *Generieke beleidskeuzes (OF)*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke behoefte aan een bepaalde voorziening. Hierbij kan het gaan om beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen, maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties te voorkomen (de 'ladder'). De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend en vastgelegd in de omgevingsverordening.

2. *Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)*

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de Omgevingsvisie van het provincie Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daarbij is ruimte voor een lokale afweging. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

3. *Gebiedskkenmerken (HOE)*

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

Planspecifiek

1. Generieke beleidskeuzes (OF)

Bij de afwegingen in deze eerste stap zijn de artikelen 4.5, 4.9 en 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
 - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
 - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Het tweede lid is niet van toepassing op stedelijke functies waarvoor extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving plaatsvindt in de vorm van uitleg van dorpen en steden.

Artikel 4.9 Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

1. Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
 - a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
 - b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
 - c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
2. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:
 - a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
 - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.

In het derde lid staat vermeld welke gebieden worden onderscheiden in de Catalogus Gebiedskenmerken.

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
 - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
 - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
 - c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.
2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:
 - a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
 - b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
 - c. de bouw van nieuwe woningen;
 - d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;

- e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.
- 3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
 - b. zelfstandige opstellingen van zonnepanelen.

In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing

In voorliggend plan gaat het om de verplaatsing van een woonbestemming van locatie De Hofstee naar een locatie aan de Zuthemerweg. De woonbestemming van de locatie De Hofstee wordt verwijderd. Het plan legt derhalve geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving. De mogelijkheid om vijf woningen te bouwen is eerder mogelijk gemaakt in het kader van een rood-voor-rood en rood-voor-groen project. De 'groene' maatregelen van het project zijn reeds gerealiseerd (zie paragraaf 1.3). De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4. Ontwikkelingsperspectieven (WAAR)

Het plangebied is op de kaart met Ontwikkelingsperspectieven aangemerkt voor Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen. Omdat landgoederen laten zien dat natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en economische waarden goed te combineren zijn, ziet de provincie hier mogelijkheden voor uiteenlopende functies in het werken aan diverse beleidsambities op het gebied van natuur, landschap, recreatie, energie en vrijetijdseconomie. Nieuwe functies kunnen worden ingepast om het landgoedbedrijf duurzaam financieel in stand te houden. De provincie wil landgoederen ondersteunen in het duurzaam versterken van bestaande en ontwikkelen van nieuwe (groene) kwaliteiten. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt ruimte om nieuwe economische dragers te ontwikkelen.

Er is op het landgoed Den Alerdinck II gebruik gemaakt van de landgoedaanpak door de opbrengst van de woningen te investeren in de kwaliteitsversterking en instandhouding van het landgoed. De KGO-afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). De 'groene' maatregelen zijn reeds uitgevoerd. Voorliggend plan heeft alleen betrekking op de verplaatsing van de reeds aanwezige woonbestemming

5. Gebiedskenmerken (HOE)

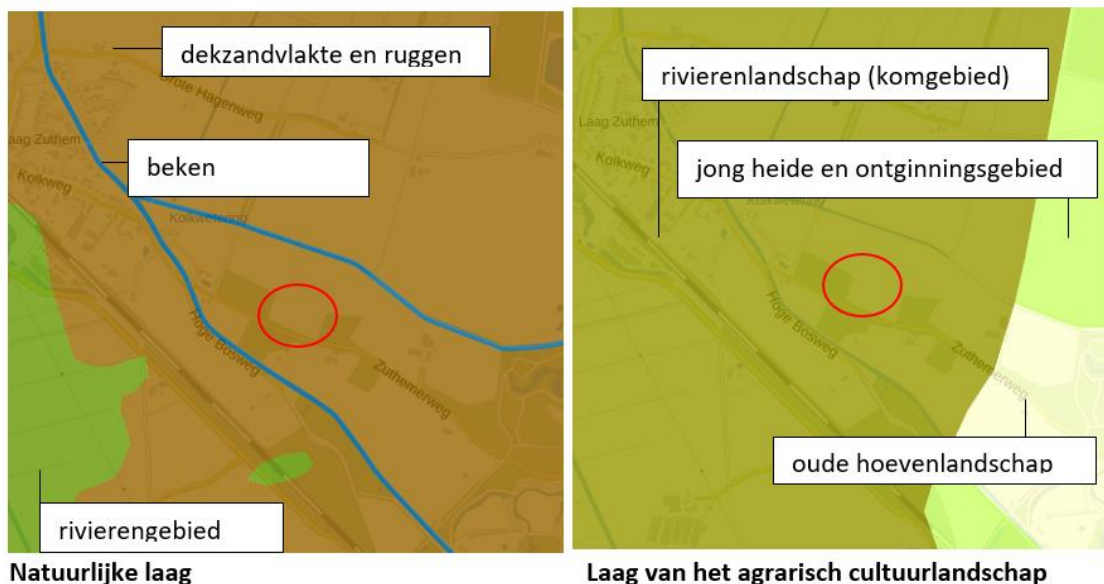
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Stedelijke laag wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het gebied 'dekzandvlakte en ruggen'. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht. Het kenmerkende reliëf is op veel plaatsen vervlakt. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

In deze laag wordt het plangebied gerekend tot het rivierenlandschap, bestaande uit oeverwallen met een kleinschalig mozaïeklandschap en de meer open komgronden. Er wordt naar gestreefd om de contrasten te vergroten en meer beleefbaar te maken.



(Bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

Het plangebied ligt op een smalle dekzandrug, de gronden ten noorden en zuiden liggen lager en het landschap is er meer open. Van oudsher zijn de dekzandruggen ook de plekken waar de meeste bebouwing aanwezig is. De nieuwbouw van woningen past in deze structuur, wat nog wordt versterkt door het toevoegen van beplantingen. Het plan is opgezet volgens het principe van een 'Sallands erf' en wordt voorzien van een landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2 en het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan in bijlage 1). Geconcludeerd mag worden dat het plan in overeenstemming is met de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Laag van de beleving

Op basis van de laag van de beleving is het plangebied aangemerkt met 'donkerte' en als 'Ijssellinie inundatieveld'.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Raalte en daarmee in de 'donkere gebieden'. Dit zijn de gebieden waar het 's nachts nog 'echt donker' is. Deze gebieden kenmerken zich door dun bewoond gebied met een lage gebruiksdruk. Er komt steeds meer aandacht voor vermindering van de lichthinder en onnodige uitstraling naar boven. De ambitie van de provincie is daarom om de huidige donkere gebieden ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkeling liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen en dergelijke. Stedelijke functies worden bij voorkeur gebundeld in de 'lichte' gebieden.

Het plangebied ligt binnen de Ijssellinie inundatieveld, dat een 'baken in de tijd' schept in het landschap. Deze bakens vertellen een verhaal en het belang van deze bakens wordt meer en meer ingezien. De provincie heeft de ambitie om verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens te creëren. Ook wil de provincie nieuwe bakens toevoegen. Karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden worden bewust ingezet in gebiedsopgaves. De bakens worden zichtbaarder gemaakt en langs de bakens worden recreatieve routes met uitleg ontwikkeld.



Stedelijke laag



Donkerte: te koesteren kwaliteit
Ijssellinie inundatieveld

Laag van de beleving

(Bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel)

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid om vijf woningen te bouwen verplaatst van de locatie De Hofstee naar een perceel aan de Zuthemerweg. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een zekere lichtuitstraling is inherent aan functies waar mensen verblijven, zoals woningen en agrarische bedrijven, maar deze is niet onevenredig aan wat er reeds aanwezig is in het gebied.

In paragraaf 4.6 is onderbouwd dat er geen sprake is aantasting van cultuurhistorische waarden. Voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de waarden behorende bij het Ijssellinie inundatieveld.

Geconcludeerd worden dat voorliggend plan past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De visie omvat drie kernopgaven:

1. het buitengebied: een groen en innovatief productielandschap;
2. toekomstbestendige wijken en dorpen: ruimte geven aan eigenzinnig samenleven;
3. identiteit en regio: Raalte als het levendig hart van Salland.

Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Er komen veel ontwikkelingen op het landelijke gebied af die 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.

De ambitie is 'Raalte als groen en innovatief productielandschap'. Dit vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd

1. Een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Het aangrijpen van kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken. 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;

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

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt enkel de woonbestemming voor vijf woningen verplaatst. Er is geen sprake van het planologisch toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. Er is een Inrichtings- en beeldkwaliteitplan gemaakt dat de kwaliteit van het plan waarborgt. Hiermee draagt het plan bij aan de ontwikkelingsrichtingen 1 en 4 voor het buitengebied van de gemeente Raalte.

Het initiatief is past in de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008)

Het landschapsontwikkelingsplan is een gezamenlijk product van de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe. De LOP-visie schetst het toekomstbeeld voor het plangebied. De opgave is om bestaande waarden te behouden (beschermen) en de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden (verder) te versterken en te ontwikkelen. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden.

Het landschapsbeleid van het landschapsontwikkelingsplan is gericht op het versterken van de karakteristiek van het landschap. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de rugen onder de voorwaarde dat landschapselementen die het landschappelijke karakteristiek versterken worden aangelegd.

Relevant voor het plangebied benoemt het landschapsontwikkelingsplan als landschappelijke karakteristiek:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Perceelscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverdeling deels omzoomd met houtwallen.

Planspecifiek

Voor de verplaatsing van de woonbestemming is de dekzandrug een passende keuze. In het 1 Inrichtings- en beeldkwaliteitplan in bijlage 1 wordt beschreven op welke wijze voorliggend plan inspeelt op de landschappelijke karakteristiek en deze verder versterkt.

Het initiatief past in het Landschapsontwikkelingsplan Salland.

3.3.3 Beleidsnota Erven in Beweging 2023

Het beleid Erven in Beweging maakt hergebruik en sloop van leegstaande bebouwing in het buitengebied mogelijk. Doel is om zo verpaupering en ongewenst/illegaal hergebruik tegen te gaan en bij te dragen aan een vitaal platteland. Om de sloop van bebouwing te financieren, staat het beleid nieuwe (woon)bebouwing in het buitengebied toe. Dit kan in de vorm van een nieuwe woning, extra (bij)gebouwen of het vestigen van een bedrijf dat past in het buitengebied. Een voorwaarde in alle gevallen is dat het leidt tot een verbetering van het ruimtelijke kwaliteit.

Het bestaande Rood-voor-roodbeleid wordt in twee fasen aangepast:

1. De locaties waar nieuwe Rood voor Rood-woningen mogen worden gebouwd, zijn beperkt tot de slooplocatie of een locatie met geclusterde woningen aan een dorpsrand.
2. Gebouwen die na 1 januari 2003 zijn gebouwd mogen niet worden ingezet voor Rood voor Rood. Hier kan wel een uitzondering op worden gemaakt, bijvoorbeeld als een locatie weinig toekomstperspectief heeft voor de landbouw.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen rood-voor-roodontwikkeling. Het plan voorziet in een verplaatsing van een reeds bestaande woonbestemming. De afweging om nieuwe woningen op het landgoed Den Alerdinck II te mogen bouwen heeft reeds eerder plaatsgevonden.

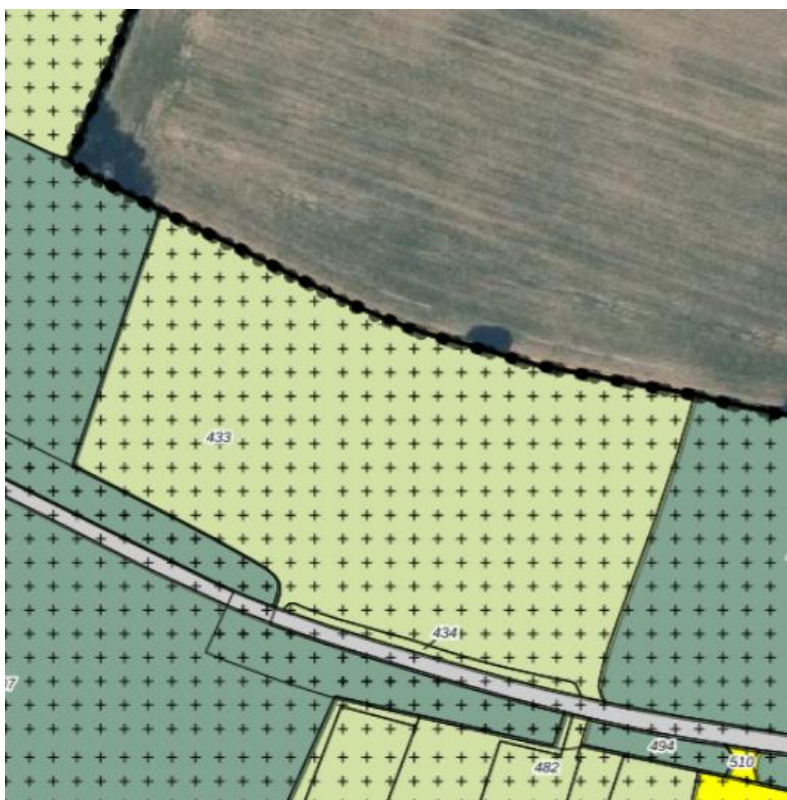
De beleidsnota Erven in Beweging is niet van toepassing op voorliggend plan.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het landgoed geldt het bestemmingsplan 'Landgoed Den Alerdinck II', vastgesteld op 27 maart 2012 door de raad van de gemeente Raalte. De locatie aan de Zuthemerweg heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De locatie 'De Hofstee' heeft nu een woonbestemming. Onderstaand een uitsnede van het huidige bestemmingsplan:



Verbeelding van het bestemmingsplan 'Landgoed Den Alerdinck II' met beide planlocaties (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede van de planlocatie aan de Zuthemerweg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

Het plan voorziet in het realiseren van vijf woningen op gronden die nu niet voor woondoeleinden bestemd zijn. Het plan past daarmee niet in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt daarom herzien. In de herziening wordt de huidige woonbestemming van de locatie De Hofstee gewijzigd in de bestemmingen Bos en Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage 1 is bijgevoegd. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond en in het grondwater licht verhoogde gehalten zware metalen. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op locatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het rekenpunt 27364178_738925 (aan de N35 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	11 µg/m ³	14,1 µg/m ³	7,7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De berekende concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden.

Naast wegverkeer is ook de landbouw (met name de intensieve veehouderij) een bron van luchtverontreiniging. Op ruim 650 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een rundvee- en pluimveebedrijf aan de Lierderholthuisweg 69. In het onderzoek luchtkwaliteit voor dit bedrijf, uitgevoerd in het kader van de aanvraag milieuvergunning, zijn de concentraties fijnstof (PM₁₀) en NO₂ onderzocht op gevoelige objecten in de omgeving. Hierin zijn onder meer de woningen Lierderholthuisweg 73 en Hoge Bosweg 2-4 meegenomen, die beiden tussen het bedrijf en het plangebied liggen en dus op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten opgenomen.

	Jaargemiddelde PM ₁₀ (max. 40 µg/m ³)	Aantal overschrijdingsdagen 24-uurgemiddelden		Jaargemiddelde NO ₂ (max. 40 µg/m ³)
		PM ₁₀ max. 50 µg/m ³ (35x)	NO ₂ max. 200 µg/m ³ (18x)	
Lierderholthuisweg 73	23,00	15	0	16,56
Hoge Bosweg 2-4	21,10	9	0	15,56

(bron: onderzoek luchtkwaliteit behorend bij Besluit omgevingsvergunning Lierderholthuisweg 69)

De grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof en NO₂ als jaargemiddelde worden niet overschreden. De grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, wordt ook niet overschreden. Omdat genoemde objecten op kortere afstand van het bedrijf liggen dan het voorliggende plangebied mag worden aangenomen dat ook voor deze locatie wordt voldaan aan de normen

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief betreft de verplaatsing van een woonbestemming. Planologisch gezien wordt er geen nieuwe functie toegevoegd. Bovendien is de bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersbewegingen van vijf woningen dermate klein dat dit 'niet in betekende mate' bijdraagt. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai.

Planspecifiek

De ontwikkeling ligt op circa 280 meter van de spoorlijn, ruim buiten de geluidzone (100 m) van de spoorlijn. Voor voorliggend plan is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawai. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke terug te vinden is in bijlage 2. De geluidbelasting op de gevels van de woningen door wegverkeer op de Zuthemerweg bedraagt ten hoogste 47 dB na aftrek. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door wegverkeer. Er zijn ook geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggend plan is een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 3. In de naaste omgeving van het plangebied liggen vier agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden: een melkveehouderij aan de Zuthemerweg 22, een vleeskuikenbedrijf op het adres Lierderholthuisweg 69. Voor een melkveebedrijf geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en de veehouderij bedraagt meer dan 150 meter.

Voor de overige bedrijven is de voorgrondbelasting in beeld gebracht. De geurbelasting in het plangebied bedraagt in de vergunde situatie ten hoogste 3,1 ouE/m³ (en 4,5 ouE/m³ in een worst-case situatie). Bij de andere bedrijven ligt de geurbelasting nog veel lager. De conclusie is dat ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm. Voor de veehouderijen betekent dit dat zij niet worden belemmerd in hun ontwikkeling door de beoogde ontwikkeling van de woningen.

In het geuronderzoek in bijlage 3 is tevens de achtergrondbelasting berekend van alle veehouderijen samen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Hieruit blijkt dat er in het plangebied sprake is van een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat. Bepalend voor de milieukwaliteit is de voorgrondbelasting.



Visuele weergave leefklimaat in het plangebied en omgeving (bron: Geuronderzoek bijlage 3).

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft het melkveebedrijf aan de Zuthemerweg 22 op ruim 150 meter van het plangebied. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Overige bedrijven liggen op een nog grotere afstand van het plangebied.

Met voorliggend plan is uit oogpunt van milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat. De afstand tot omliggende bedrijven is dermate groot dat zij ook niet in hun ontwikkeling worden belemmerd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

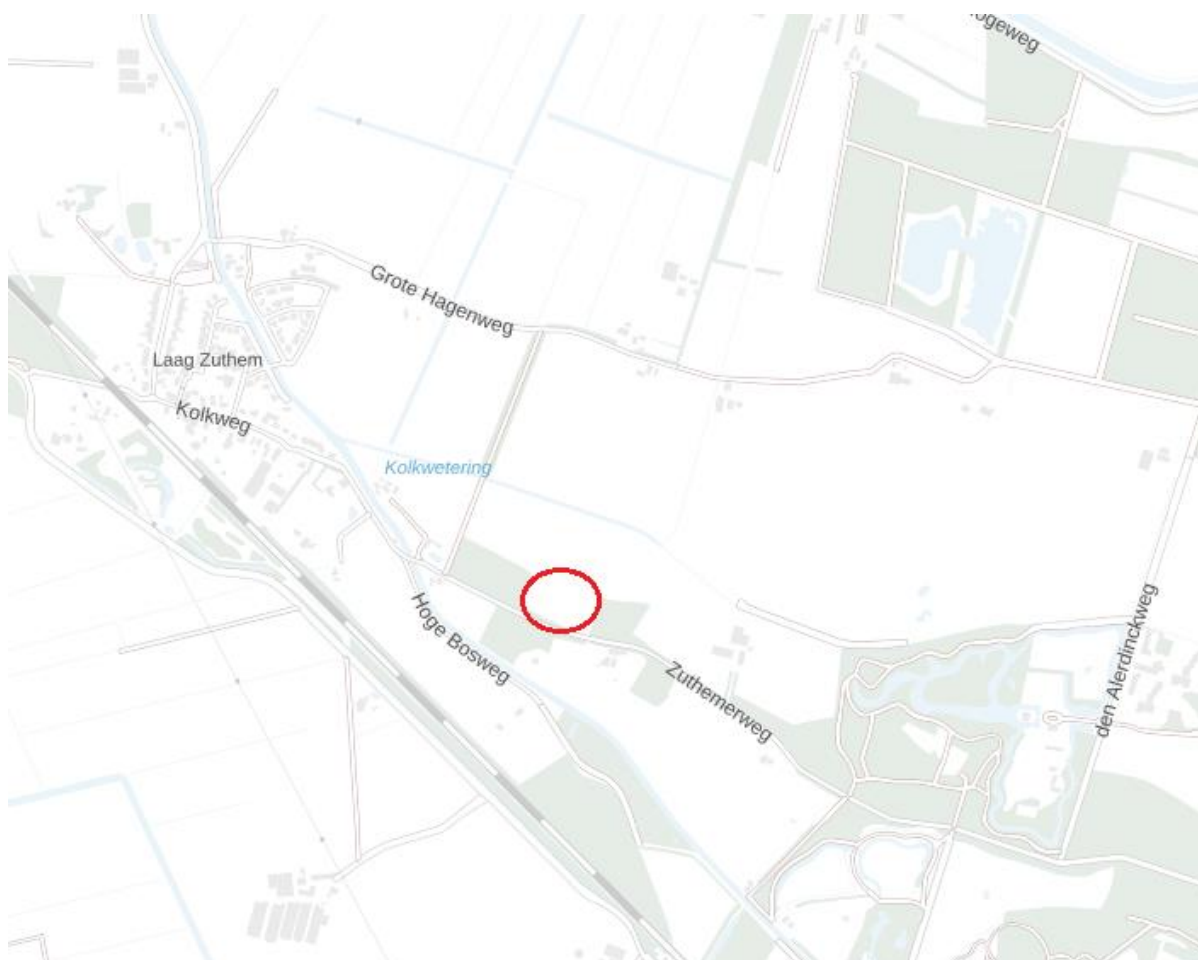
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Bron: atlasleefomgeving.nl met het plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt op ca. 270 meter van de spoorlijn Zwolle – Almelo. Dit is geen spoorlijn die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt evenmin binnen de invloedszones van een inrichting, buisleidingen of andere transportroutes.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna: WDODelta). Zij heeft een watervisie voor de komende tien jaar. Deze visie laat zien waar zij als Waterschap voor staan. De rode draad is klimaatverandering en het beperken van de gevolgen daarvan samen met de omgeving. De titel van de 'Watervisie' is 'meer dan water'. De watervisie is het kompas voor de komende tien jaar en laat zien wat inwoners, bedrijven, organisaties en mede-overheden van het waterschap mogen verwachten.

Het waterbeheerprogramma van WDODelta bevat de uitwerking van de ambities in de Watervisie 'meer dan water' en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook zijn de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting uitgewerkt. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 bestaat uit drie delen:

- Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027
- Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027
- KRW factsheets en achtergronddocument

In de gebiedsuitwerkingen zijn de doelen en maatregelen voor de vijf deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken worden beschreven, de ontwikkelingen in het gebied en de doelen en maatregelen zijn uitgebreid toegelicht.

Het plangebied is onderdeel van de Gebiedsuitwerking Salland. Het WDODelta hanteert de driestapsstrategieën “vasthouden – bergen - afvoeren” (kwantiteit) en “schoonhouden – scheiden – zuiveren” (kwaliteit). Een afname van de aanwezige ruimte voor waterberging ten gevolge van de uitvoering van ruimtelijke maatregelen moet worden gecompenseerd. In eerste instantie moet deze compensatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Bij het vasthouden van hemelwater hanteert WDODelta infiltreren in de bodem als uitgangspunt.

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Voor het plan dient de normale watertoetsprocedure te worden doorlopen vanwege de ligging in overstroombaar gebied en de toename aan verharding. Deze toename kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. Hieronder wordt op de relevante wateraspecten ingegaan.

Watersysteem/waterkeringen

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Raalte, tussen de kern Laag Zuthem en de provinciale weg N35. De regionale grondwaterstroming is van zuidoost naar noordwest. Op de dekzandruggen sijgt het water weg in de ondergrond, de lager gelegen gebieden daartussen zijn intermediair gebied. Binnen het plangebied ligt geen primaire of regionale waterkering. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een sloot, deze is niet van dusdanig belang dat die op de legger van het waterschap is opgenomen. Het plan leidt niet tot wijzigingen in het watersysteem.

Het plangebied ligt in peilgebied 458 van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 1,05 m +NAP en de gemiddeld laagste grondwaterstand op 0,48 m +NAP (volgens het dichtstbij gelegen meetpunt B27F0048 van Vitens). Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter geadviseerd tussen GHG en de onderzijde bouwvloer. Uitgaande van bovenstaande gegevens ligt de GHG op 1,05 m +NAP, de hoogte van het maaiveld bedraagt hier ca. 1,90 m +NAP. Aan de gewenste 80 cm ontwateringsdiepte wordt voldaan.

Afvalwater

Hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater. In de omgeving is geen riolering aanwezig, de woningen zullen een eigen installatie krijgen voor de behandeling van het afvalwater (iba-voorziening).

Waterberging

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het hemelwater dat op de daken en verhard oppervlak valt wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd. Om wateroverlast te voorkomen dient er voldoende ruimte te zijn om ook bij fikse regenbuien dit water te kunnen bergen. Het waterschap hanteert hiervoor de volgende regel:

verhard oppervlak (m²) x 0,08 = m³ waterberging

Het plan gaat uit van 4 vrijstaande woningen met inpandige berging en een gezamenlijke berging in de vorm van een hooiberg op een gezamenlijk erf. Daarnaast een vrijstaande woning wat meer achteraf gelegen aan de westzijde van het plangebied. De oppervlakte aan gebouwen bedraagt circa 1.000 m². Daarnaast wordt er ca. 900 m² aan verharding toegevoegd. In totaal is er $1.900 \times 0,08 = 152 \text{ m}^3$ waterberging nodig.

Het hemelwater dat op de daken van de nieuw te bouwen woningen en oppervlakteverhardingen valt, wordt afgevoerd naar het omliggende grasland en daar in de bodem infiltreren. De tuin en de boomgaard liggen lager dan het erf, zodat het hemelwater daarheen afstroomt. Het hemelwater mag niet afstromen naar naastgelegen percelen. Indien nodig kan extra ruimte voor waterberging worden gerealiseerd in de vorm van een wadi of een vijver. De aanleg van een laagte bevordert tevens de biodiversiteit.

De oppervlakte van het perceel bedraagt bijna 1,1 ha, waarmee gesteld wordt dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om deze waterberging te kunnen realiseren. In welke vorm dit wordt uitgevoerd zal worden bepaald bij de verdere uitwerking van het bouwplan door de toekomstige eigenaren van de woning en het landgoed als eigenaar van de gronden.

Om te zorgen dat het afstromende hemelwater schoon blijft mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Er mag ook niet rechtstreeks vanaf het dak en verharding op het oppervlaktewater worden geloosd (dan is eerst een bodempassage vereist).

Overstromingsrisico

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De gevolgen van een overstroming worden bepaald door de waterdiepte en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. Uit de kaarten van de atlasleefomgeving.nl is af te lezen dat het plangebied een kleine kans heeft op overstromingen en dat de overstromingsdiepte 0,5 tot maximaal 2,0 meter bedraagt. De eerdere woningbouwlocatie De Hofstee heeft een middelgrote overstromingskans. De nieuwe locatie scoort derhalve beter.

Het plangebied ligt op het randje van de IJsseldelta waar een zeker risico op overstroming aanwezig is. De provincie Overijssel verplicht voor gebieden waar een kans op overstroming bestaat om een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen.

Bij de nieuwbouw van woningen dient rekening gehouden te worden met mogelijke overstromingen. Het betreft hierbij bewustwording dat bouwen in overstroombare gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt. Ten aanzien van de bouw kan gedacht worden aan het verhogen van het perceel (indien mogelijk), voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, verhoogde drempels en de mogelijkheid voor tijdelijke schotten. Ook kan bij de inrichting van de woningen rekening gehouden worden met een eventuele overstroming, zoals het plaatsen van de minder gevoelige ruimten op de begane grond.

De ontwikkeling (5 woningen) is dermate beperkt dat het niet zorgt voor een onevenredige toename van het aantal personen en kwetsbare functies in het gebied. Door de iets hoger gelegen ligging op de dekzandrug is het risico bovendien lager dan dat in de wijdere omgeving richting IJsseldelta. Verondersteld mag worden dat

de personen in het plangebied zelfredzaam zijn en het plangebied in geval van overstroming daardoor kunnen ontvluchten. De woonkavels worden direct ontsloten op de Zuthemerweg. In geval van calamiteiten is de bereikbaarheid is zodoende gewaarborgd.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend plan is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming beschreven.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op een afstand van ca. 4 km. Deze afstand is dermate groot dat effecten als gevolg van trillingen, geluid, verstoring e.d. kunnen worden uitgesloten.

Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

De planlocatie ligt in de Zone Ondernemen met Natuur en Water. Het ontwikkelingsperspectief van de Zone Ondernemen met Natuur en Water is gericht op het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten en de versterking van het watersysteem, in samenhang met economische ontwikkeling. In voorliggend plan gaat de bouw van de woningen gepaard met de realisatie van bloemrijk grasland, een fruitboomgaard en kleine landschapselementen zoals struweel, bomen en hagen. De hoeveelheid verharding die wordt aangebracht is beperkt, waardoor er naar verwachting geen effecten ontstaan op de plaatselijke waterhuishouding. Met deze voorgenomen maatregelen gaat de ontwikkeling gepaard met versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten en levert het plan een bijdrage aan de biodiversiteit.

De rij laanbomen langs de Zuthemerweg wordt gerekend tot het Natuurnetwerk Nederland. Doel van het Natuurnetwerk Nederland is het beschermen, duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden, en het daarmee veilig stellen van de wezenlijke waarden en kenmerken in Overijssel. De bomenrij blijft met voorliggend plan in stand. In de oosthoek van het perceel ligt de bestaande toegang naar het agrarische perceel om met landbouwvoertuigen het land op te kunnen. Deze blijft gehandhaafd en zal ook de toegang zijn naar het toekomstige woonerf. De inrit is breed genoeg voor al het verkeer (ook bouwverkeer) en er hoeven geen bomen te worden gekapt. Lanen zijn een wezenlijk onderdeel van landgoederen en deze bestaande laan blijft met voorliggend plan in stand. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dan wel van het areaal NNN.

Soortenbescherming

Op basis van veldbezoek en bureaustudie is per soortgroep onderzocht wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving is voor het voorkomen van beschermde soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5.

Vanwege het huidige agrarische gebruik, waarbij er meerdere malen per jaar gemaaid wordt, ontbreken structuren die voor grondgebonden zoogdieren interessant zijn. Het bos in de directe omgeving van het plangebied biedt geschikt leefgebied. Het plangebied is geen verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezige boom is geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholtes of andere spleten of scheuren, maar deze zijn niet aanwezig. Mogelijk gebruiken vleermuizen de planlocatie wel als foerageergebied en/of als vliegroute. Door het ontbreken van groen- of lijnvormige structuren binnen het plangebied wordt dit echter niet aangemerkt als essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig. Wel dienen maatregelen getroffen te worden om verstoring van vleermuizen te voorkomen en de functionaliteit van de vliegroute te waarborgen.

Beschermde amfibieën, reptielen, vissen of insecten komen in het plangebied niet voor. Ook jaarrond beschermde nestlocaties zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

De conclusie uit het onderzoek is dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten flora en fauna. De uitvoering van het plan leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, verblijfplaatsen van vleermuizen en algemene broedvogels in de omgeving. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.

- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiode). Mocht verlichting tijdens de werkzaamheden noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). In de nieuwe situatie dient bij voorkeur tevens automatische verlichting gebruikt te worden en dient deze verlichting niet gericht te zijn op het bos om de planlocatie. Deze maatregelen dient opgevolgd te worden ten aanzien van mogelijke vleermuisverblijfplaatsen en vliegroutes.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied enige plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. De beoogde woningen worden gerealiseerd in het plangebied waar de minste kans is op plasvorming waardoor er een kleine kans is dat er wateroverlast optreedt ter hoogte van de woningen.

Hittestress

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de (gevoels)temperatuur in het plangebied kan stijgen. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige bouwnormen. Daarmee zijn de woningen minder gevoelig voor opwarming. Daarnaast wordt er in het beplantingsplan voldoende aandacht gegeven aan opgaand groen, waarmee het aantal schaduwplaatsen in het plangebied toeneemt en de hittestress van het totale gebied vermindert.

Droogte

Voorliggend plan voorziet in het verplaatsen van vijf woningen en is daarmee minder afhankelijk van grondwaterstanden en droogte. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren, blijft het hemelwater ook in het gebied zelf, zoals dat in de huidige situatie ook het geval is.

Overstroming

Het plangebied is gelegen in de omgeving van de IJssel en heeft daarmee een verhoogde kans op overstroming in het geval van een dijkbreuk. De woningen worden ontsloten door de Zuthemerweg en zijn derhalve goed bereikbaar voor hulpdiensten in het geval van nood.

Het plan voorziet voldoende in het omgaan met de risico's van klimaatverandering.

4.5 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeersgeneratie

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig woningbouwinitiatief van 5 woningen. De beoogde woningen leveren een beperkte toename van het verkeer van en naar het plangebied. Kencijfers van het CROW gaan uit van 8 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor dit plan betekent dit dus 40 verkeersbewegingen per dag. Het plangebied wordt ontsloten door de Zuthemerweg, een doorgaande 60 km weg tussen Laag Zuthem en Heino. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename op te vangen. De ontsluiting van het erf loopt via een centrale toegang vanaf de Zuthemerweg. De weg naar de veldschuur woning wordt vormgegeven als karrespoor door de weide heen.

Parkeren

Naast de toegangsweg komt aan het begin van het erf een parkeergelegenheid (5 pp), onder meer voor bezoekers. De bewoners kunnen hun auto bij hun woning parkeren. De twee hoofd woningen hebben een inpandige parkeergelegenheid 'op de deel'.

Uitgaande van een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning zijn er in totaal 12 parkeerplaatsen nodig. In voorliggend plan zijn 13 parkeerplaatsen op maaiveld ingetekend en 2 inpandig. Daarmee wordt er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het historische landgoed Den Alerdinck II, dat op drie oost-west gelegen dekzandruggen ligt. De lager gelegen gebieden daartussen hebben een heel ander karakter. De meest noordelijke is smal en is het minst bebouwd. Op de middelste rug ligt een aantal verspreid gelegen erven. De zuidelijke rug is het grootst en kent de meeste bebouwing, waaronder de havezathe Den Alerdinck en Huis De Colckhof. De lager gelegen gebieden daartussen hebben een heel verschillend karakter. In het noordelijke deel liggen de landgoedbossen en bomenlanen. Dit landschap heeft de kenmerken van een coulissenlandschap. De afwisseling tussen agrarische percelen, bossen, lanen, houtwallen en erven maakt het landschap erg aantrekkelijk. Tussen de middelste en de zuidelijke dekzandrug ligt het lager gelegen en open gebied van de Kolkwetering. Dit is een gaaf open landschap met lange zichtlijnen. Enkele lange bomenlanen en de voormalige zeewaterkering verbinden het noordelijke en zuidelijke deel van het landgoed met elkaar. Over de weteringlaagte zijn de hogere ruggen met hun bebouwing duidelijk herkenbaar. De zeewaterkering is een bijzonder en waardevol cultuurhistorisch element.



Begrenzing van landgoed Den Alerdinck II met de ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Laag Zuthem, Het betreft een landbouwperceel, gelegen op de zuidelijke dekzandrug. Juist op de dekzandruggen is van oudsher bebouwing aanwezig. De keuze voor deze locatie past dan ook in de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied. De voormalige zeewaterkering blijft met voorliggend plan in stand.

Het ontwerp van het plan gaat uit van een nieuw 'Sallands erf' met een hiërarchische erfopbouw. Voor het initiatief is een inrichtings- en beeldkwaliteitplan opgesteld om te borgen dat de uitwerking voldoet aan de criteria die passen bij het landschapstype en de gewenste sfeer en uitstraling van het erf en de bebouwingarchitectuur. Het inrichtings- en beeldkwaliteitplan is te vinden in bijlage 1 bij de regels. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar deze bijlage en naar de toelichting in paragraaf 2.2.

Archeologie

Ten behoeve van het plan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek geldt een hoge archeologische verwachting. Het plangebied ligt op de flank van een dekzandrug. De top van het dekzand, het relevante archeologische niveau, is in het plangebied intact te beschouwen getuige de aanwezigheid van sporen van podzolering, zo blijkt uit het veldonderzoek. Dit betekent dat de hoge archeologische verwachting voor het plangebied op resten uit de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen van kracht blijft. Indien er resten aanwezig zullen zijn, zullen deze zich in de top van het dekzand als grondsporen aftekenen op een diepte van circa 45-125 cm -Mv. Resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum zijn naar verwachting als gevolg van verploegen in het plangebied aangetast, vanwaar daarop sprake is van een lage archeologische verwachting.

Als bodemingrepen dieper dan 15 cm -Mv reiken, bestaat er de kans dat archeologische resten verstoord zullen worden. Geadviseerd om voor de bouwlocaties vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en kwaliteit van eventuele archeologische resten. Dit vervolgonderzoek, een inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende/waarderende fase, kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden voor het onderzoek zijn vastgelegd. Dit document dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

Voor het gebied waar geen bodemingrepen gepland zijn, wordt geadviseerd om een dubbelbestemming archeologie op te nemen.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente

gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voor de plansystematiek en de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Landgoed Den Alerdinck II' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee plangebieden met de volgende bestemmingen:

Locatie Zuthemerweg (nieuwe woningbouwlocatie)

- 'Wonen': waarbij de nieuwe woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding en in de regels zijn aanduidingen en maatvoeringen opgenomen voor de locatie van bijgebouwen, maximale goot- en bouwhoogte en de maximale inhoud. Voor de 'boerderijwoning' en de 'veldschuur' gelden grotere inhoudsmaten, omdat hier bijgebouwen inpandig dienen te worden gebouwd. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooiberg' kan bovendien een gezamenlijk bijgebouw worden gebouwd in de vorm van een hooiberg of een steltenberg. Bij de uitvoering van het plan moet worden voldaan aan de criteria uit het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan dat is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.
- 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden': deze bestemming geldt voor het deel van het perceel buiten het erf en de woonkavels. Conform het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan zal dit worden ingericht en beheerd als bloemrijk grasland en fruitboomgaard;

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van waardevolle archeologische waarden in de bodem, ter plaatse van het gehele plangebied.

Locatie De Hofstee (wegbestemmen voormalige woonlocatie De Hofstee)

De eerdere woonbestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen:

- 'Natuur': op het oostelijke deel van het plangebied, aansluitend op het bestaande bos;
- 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden': het westelijke deel krijgt een agrarische bestemming. De perceelsgrens van de aanliggende agrarische gronden wordt in een rechte lijn doorgetrokken. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- Over dit plangebied ligt bovendien een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad', ten behoeve van bescherming van de straalverbinding.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden naar de relevante instanties. Adviezen worden in het plan verwerkt.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De buurt is in de initiatief- en schetsontwerpfase op de hoogte gesteld van het plan door middel van een persoonlijk gesprek. De reacties op het plan zijn wisselend, sommigen vinden het een mooi plan en hebben geen bezwaar, anderen vinden dat de woningen gebouwd zouden moeten worden in het dorp. Enkel vrezende hinder te ondervinden door lichtuitstraling, geluidsoverlast of horizonvervuiling.

Tevens is kennis gemaakt en gesproken met het voltallige bestuur van de Vereniging Plaatselijk Belang Laag Zuthem (hierna: PB). Diverse gevoeligheden zijn besproken en er is geconstateerd dat er, hoewel er sprake is van 'oud zeer' vanuit het verleden, eigenlijk geen zwaarwegende kwesties aan de orde zijn. Afgesproken is dat drie stappen doorlopen zullen worden om in het dorp het draagvlak en begrip voor het landgoed te vergroten en daarmee ook voor het beoogde bouwproject:

1. De bewoners van Laag Zuthem een wandeling aanbieden over het landgoed. Dit is gebeurd op 26 maart 2022. Er liepen 23 mensen mee, de sfeer was positief. De beoogde bouwlocatie aan de Zuthemerweg is bezocht en het initiatief is op hoofdlijnen toegelicht.
2. In de voorjaarsledenvergadering 2022 van PB was een inleiding ingepland over het landgoed op basis van het boek "Een toekomst waarborgen" door auteur Jan van de Wetering. Op verzoek van het bestuur van PB is dit echter doorgeschoven naar een nader te bepalen tijdstip, omdat er andere, dringender zaken op de agenda komen en er daarom geen tijd was voor een inleiding over het landgoed.
3. Een informatieavond over het bouwproject. Deze vond plaats op 21 december 2023 aan het begin van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Verder zijn de eigenaren/beheerders van de twee meest nabije/aangrenzende landgoederen per email benaderd en gevraagd om hun mening.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen in bijlage 10 zijn deze samengevat en van een antwoord voorzien. Op verzoek van het waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterparagraaf in de toelichting op een aantal onderdelen aangevuld. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de uitwerking in de waterparagraaf.

De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. In de Nota van Zienswijzen in bijlage 10 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 Digitale Watertoets

Bijlage 5 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Advies regioarcheoloog

Bijlage 9 Onderbouwing locatiekeuze Zuthemerweg

Bijlage 10 Nota van Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20230001-VG01 van de gemeente Raalte.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20230001-VG01.

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische verwachtingswaarde

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bed en breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk, met een dak.

1.16 bijgebouw

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

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

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

1.23 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn.

1.27 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

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

1.28 landschappelijke inpassing

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

1.29 landschapswaarde

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

1.30 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.31 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.32 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.33 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

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

1.34 nutsvoorzieningen

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

1.35 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.36 overkapping

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

1.37 peil

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

1.38 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.39 steltenberg

een steltenberg is een hooiberg met een onderbouw die minimaal 0,5 meter onder de kap is aangekapt aan één of meerdere zijden.

1.40 voorgevel

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

1.41 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk, niet zijnde recreatiewoningen

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akkerbouw en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk -en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. recreatief medegebruik, uitsluitend op de opengestelde wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels :

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

3.3 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage met uitzondering van het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel -of fietspaden en kavelpaden).

3.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontwikkelingsvisie voor het landgoed;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat er geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. bos en bosbouw;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. waterpartijen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. agrarisch medegebruik;
- f. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- g. paden en wegen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met uitzondering van overkappingen;
- b. de bouwhoogte van een hoogzit ten behoeve van het observeren van het wild bedraagt ten hoogste 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het beheer en het onderhoud van het landgoed, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor beheer en onderhoud;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

4.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

4.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontwikkelingsvisie voor het landgoed;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer en/of de uitvoering van een bosbeheerplan ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De in lid 4.5.1 vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden en/of de waterhuishoudkundige functie van de gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis;
- bed & breakfast;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- en verder geldt het volgende:

		max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dak-helling
1.	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijwoning'	maat- voering op de verbeelding		3 m	10 m	20°/55°
	bijgebouwen bij 1.		in pandig			20°/55°
2.	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuurwoning'	700 m ³		3 m	10 m	20°/55°
	bijgebouwen bij 2.		75 m ²	3 m	6 m	20°/55°
3.	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - veldschuur'	800 m ³		3 m, aan één zijde 6m	10 m	20°/55°
	bijgebouwen bij 3.		in pandig			20°/55°
	gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-hooiberg'		60 m ²	5 m	7 m	
	erf- of terreinafscheidingen - voor de voorgevel - overige plaatsen				1m 2m	
	overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwen - hooiberg' is een gebouw toegestaan in de vorm van een hooiberg of een steltenberg met een maximale goothoogte en bouwhoogte van 5 en 7 meter;
- er dient te worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit van het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan in bijlage 1 bij de regels.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Bed en breakfast*

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning c.q. in de aan de woning aangebouwde (bij)gebouwen;
- b. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4.

5.3.2 *Kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis*

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

5.3.3 *Voorwaardelijke verplichting archeologisch vervolgonderzoek*

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan worden verleend dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin:

- a. de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.3.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

a Voorwaarde landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het niet aanleggen van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in hoofdstuk 6 Beplantingsplan van het Inrichtings- en beeldkwaliteitplan in bijlage 1 bij de regels, waarbij geldt dat:

- a. de maatregelen C, D en F dienen te zijn uitgevoerd binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- b. maatregel E dient op de betreffende kavel te zijn uitgevoerd binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning;
- c. de overige maatregelen dienen te zijn uitgevoerd binnen 12 maanden nadat de laatste woning is opgeleverd;
- d. de inrichting dient zodanig in stand te worden gehouden dat blijvend sprake is van een landschappelijke inpassing.

b Afwijken landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.4 onder a voor een langere termijn en / of een ander gelijkwaardig inrichtings- en/of beplantingsplan, als daartoe een gemotiveerd verzoek wordt ingediend en het doel van de landschappelijke inpassing nog steeds wordt bereikt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

8.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

8.4 Afstand bebouwing ten opzichte van de weg

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - straalpad

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' bedraagt de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer dan de hoogte zoals aangegeven middels een maatvoeringsaanduiding;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de bestemming en voor zover uit overleg met de beheerder van de straalverbinding blijkt, dat daarentegen uit hoofde van bescherming van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschappelijke en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- b. de bestemmings-, bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- c. de in de regels genoemde maten met maximaal 10%.

11.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw of nieuw te plaatsen woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. de afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. indien er op het perceel geen geschikt bijgebouw aanwezig is, is op grond van doelmatigheidsmotieven het plaatsen van een tijdelijke woonunit toegestaan;
- f. tijdelijke woonunits mogen op of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
- g. de tijdelijke woonunit dient landschappelijk ingepast te worden;
- h. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

11.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Waarde - Archeologie

Het bevoegd gezag kan één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

13.2 Parkeerregels

13.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

13.2.2 Parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

13.2.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 13.2.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

13.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

13.2.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed den Alerdinck II, partiële herziening nr.1, omgeving Zuthemerweg'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtings- en beeldkwaliteitplan

