



Bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II

Plannummer:
NL.IMRO.0177BP20100003



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
2. Het plan in zijn omgeving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beschrijving van het plan	10
2.2.1 Investerings in natuur en landschap	10
2.2.2 De bebouwing.....	13
3. Planologisch kader	19
3.1 Provinciaal en regionaal beleid	19
3.2 Gemeentelijk beleid	21
4. Milieuaspecten.....	25
4.1 Archeologie	25
4.2 Bodem.....	26
4.3 Water	26
4.4 Flora en fauna	28
4.5 Verkeer en parkeren	29
4.6 Geluid	29
4.7 Luchtkwaliteit.....	31
4.8 Externe veiligheid.....	31
4.9 Bedrijven en milieuzonering	32
5. Bestemmingsplanregeling	33
5.1 Toelichting op de verbeelding.....	33
5.2 Toelichting op de regels	34
6. Economische uitvoerbaarheid	39

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
7.1 Inspraak.....	41
7.2 Overleg.....	46

Bijlagen:

1. Archeologisch vooronderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Ecologisch onderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Externe veiligheid
6. Geurberekening
7. Inspraak en overlegreacties
8. Aanvullend onderzoek dassen sept. 2011



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor het landgoed Den Alerdink II in de gemeente Raalte. Den Alerdinck II is een bestaand landgoed met een oppervlakte van ca. 120 ha. De agrarische bedrijven die er van oudsher waren zijn inmiddels allemaal beëindigd. In samenwerking met de provincie Overijssel is in 2005 een pilotproject gestart in het kader van “Rood voor Groen op bestaande landgoederen”. Doel hiervan is de duurzame instandhouding van het landgoed, in combinatie met de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur en van de Robuuste Verbinding Hattem – Ommen in het bijzonder.

Op het landgoed wordt fors in groen geïnvesteerd. Agrarische gronden worden omgezet in natuur of op een natuurvriendelijke wijze beheerd. Als compensatie voor de waardedaling van de gronden, de dalende inkomsten en de stijgende beheerskosten zullen nieuwe economische dragers worden toegevoegd in de vorm van een aantal woningen.

Tot de plannen behoort ook de sloop van 2400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsopstallen en de sloop en herbouw van een woning elders op het landgoed. Het landgoedplan is derhalve een combinatie van een ‘Rood voor Groen’-regeling en een ‘Rood voor Rood’- regeling. De diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden moeten in samenhang worden bekeken. Ze kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Gelijktijdig met dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Doel van het beeldkwaliteitplan is het bereiken van een samenhangend beeld van de bebouwing en de landschappelijke kenmerken van het landgoed, en van de gebouwen onderling. Er worden onder meer richtlijnen gegeven voor de situering van de gebouwen, de gewenste vorm, massa en architectuur van de gebouwen en het kleur- en materiaalgebruik.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het totale landgoed Den Alerdinck II. Het landgoed ligt in het noordwesten van de gemeente Raalte, tussen de kern Laag-Zuthem en de provinciale weg N35. Het plangebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Daartussen ligt het laaggelegen en open gebied van de Kolkwetering.

Het gehele landgoed beslaat 120 ha, waarvan in de huidige situatie 70 ha in gebruik is als landbouwgrond en 50 ha bos en natuur.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Om de realisatie van de plannen mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor het gebied geldt op dit moment nog het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Heino. Dit bestemmingsplan is op 21 april 1987 door de raad vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (besluit d.d. 08-12-1987).

Sindsdien is er een aantal wijzigingen geweest op dit plan:

Plan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied, nr.22, voorschriften	24-03-1998	20-10-1998
Wijziging bestemmingsplan Buitengebied, omgeving gedeelte Den Alerdinckweg	10-05-2005	12-07-2005
Wijziging bestemmingsplan Buitengebied, omgeving Zuthemerweg 25	05-08-2003	09-10-2003
Wijziging bestemmingsplan Buitengebied, omgeving Grote Hagenweg 5	29-08-1995	17-10-1995
Partiële Herziening bestemmingsplan Buitengebied, nr.29, Grote Hagenweg 1	18-06-2002	10-09-2002
Buitengebied Raalte, P.H. Intensieve veehouderij	22-11-2007	24-06-2008

Met de wijzigingsplannen voor Zuthemerweg 25, Grote Hagenweg 5 en Grote Hagenweg 1 werd de bestemming 'Agrarisch bouwblok A' omgezet in een woonbestemming, en bij de Grote Hagenweg 1 voor een deel ook in een 'landgoedkantoor'. Voor de Grote Hagenweg 3 is op 25-07-2005 een vrijstelling verleend voor het verbouwen van de boerderij ten behoeve van wonen.

De partiële herzieningen nr. 22 en "Intensieve veehouderij" betreffen het gehele buitengebied en bevatten een regeling voor respectievelijk het beleid voor openluchtrecreatie en het reconstructiebeleid van de provincie.

In februari 2010 is er een nieuw voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Raalte in de inspraak gebracht. Dit plan heeft op dit moment nog geen formele status.



Ligging van het plangebied

2. Het plan in zijn omgeving

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 Den Alerdinck en de buitenplaats 't Solenspijker. Deze buitenplaats werd in de 19^e eeuw afgebroken. In 1868 werd de havezathe Den Alerdinck met park en een klein gedeelte van de landerijen verkocht. Het grootste deel van het landgoed bleef voortbestaan onder de naam Den Alerdinck II.

Landschappelijke structuur

Het landgoed ligt op de overgang van een dekzandgebied (oosten) naar het kommenlandschap (westen). Het dekzandlandschap bestaat uit ruggen en laagten in oost-westrichting. De bebouwing ligt van oudsher op de dekzandruggen. Jongere erven en uitbreidingen van dorpen liggen soms ook daarbuiten. Westelijk van het landgoed begint het kommenlandschap, dat een rationeler en meer open karakter heeft.

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 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 zeewaterkerende dijk rond Den Alerdinck

Als gevolg van de Zuiderzeevloeden van 1784, 1814 en 1825 zette het opgestuwde water van de IJssel en het Zwartewater delen van het landgoed Den Alerdinck ruim één meter onder water. Bernard J. van Sonsbeeck (1772-1858), sinds 1797 eigenaar van havezathe en landgoed Den Alerdinck, legde daarom een in 1830 voltooide 3,6 km lange dijk aan. In 1883 en 1895 keerde deze dijk water.

Tot deze zeewaterkerende dijk behoren de Hogeweg, de Armjagersdijk (vermoedelijk genoemd naar Seine de Armenjager die in de 18de eeuw in de Hagen woonde en door de Marke was aangesteld om bedelende armen uit het schoutambt te verwijderen), een gedeelte van de Grote Hagenweg, de Zeedijk en een gedeelte van de Zuthemerweg (voorheen Zandsteeg).

Toen de streek in 1837 in waterschapsverband werd opgenomen slaagde Van Sonsbeeck er ondanks de dijkaanleg niet in om aan waterschapslasten te ontkomen. De rechter oordeelde dat dit 'een bestuur in een bestuur zoude geven'. Het zou echter nog 130 jaar duren voordat de dijk definitief haar waterkerende functie verloor, omdat door het Waterschap Salland toen pas verbeteringswerken werden uitgevoerd. De afsluitdijk in de voormalige Zuiderzee was toen al een feit.

Na verkoop van de havezathe in 1868 ging het landgoed Den Alerdinck II, waartoe vrijwel de gehele dijk nog behoort, door vererving over naar het nageslacht van Pauline E.F.M. van Sonsbeeck (1851-1922) en haar echtgenoot Joan M. Baron van Voorst tot Voorst (1851-1939). In 1987 bracht Roderic P.M. Baron van Voorst tot Voorst (1917-1988) het landgoed onder in een besloten vennootschap (B.V. Landgoed Den Alerdinck II). Mede dankzij de inspanningen van de Bond Heemschut is de zeewaterkerende dijk sinds 1995 een provinciaal monument.



Afwisseling besloten en open gebieden

De zeewaterkering is een bijzonder en waardevol cultuurhistorisch element. Deze loopt langs de westgrens van het plangebied. In de 17^e en 18^e 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. De toenmalige eigenaar van het landgoed – voorvader van de huidige eigenaren - liet daarom tussen 1825 en 1830 een dijk aanleggen van ruim 3,6 km lang. De Hogeweg, Armjagersdijk, Grote Hagenweg (gedeeltelijk), Zeedijk en Zuthemerweg (gedeeltelijk) zijn onderdeel van deze zeewaterkering. Pas 130 jaar later heeft de dijk zijn functie verloren als het Waterschap Salland verbeteringswerken gaat uitvoeren.



*Ligging van de vroegere
zeewaterkering*

Het landgoed wordt gekenmerkt door een spel van zichtlijnen. Enerzijds door de lanen, waaronder de oude zeewaterkering. Daarnaast tussen het noordelijk en zuidelijk deel via het tussenliggende open beekdal.

De openheid van het beekdal ten noorden van de Kolkwetering wordt als waardevol beoordeeld. Op de randen van het gebied liggen de erven op de iets hogere zandruggen. Van noord naar zuid en van oost naar west zijn lange zichtlijnen.



Zicht over het open gebied van de Kolkwetering. De voormalige boerenerven liggen op de rand van de dekzandrug.

Erven

Kenmerkend voor het landgoed is het ontbreken van een hoofdgebouw. Er zijn 7 min of meer gelijkwaardige boerenerven aanwezig. De boerderijen zijn in verschillende perioden gebouwd en hebben elk een eigen bouwstijl.

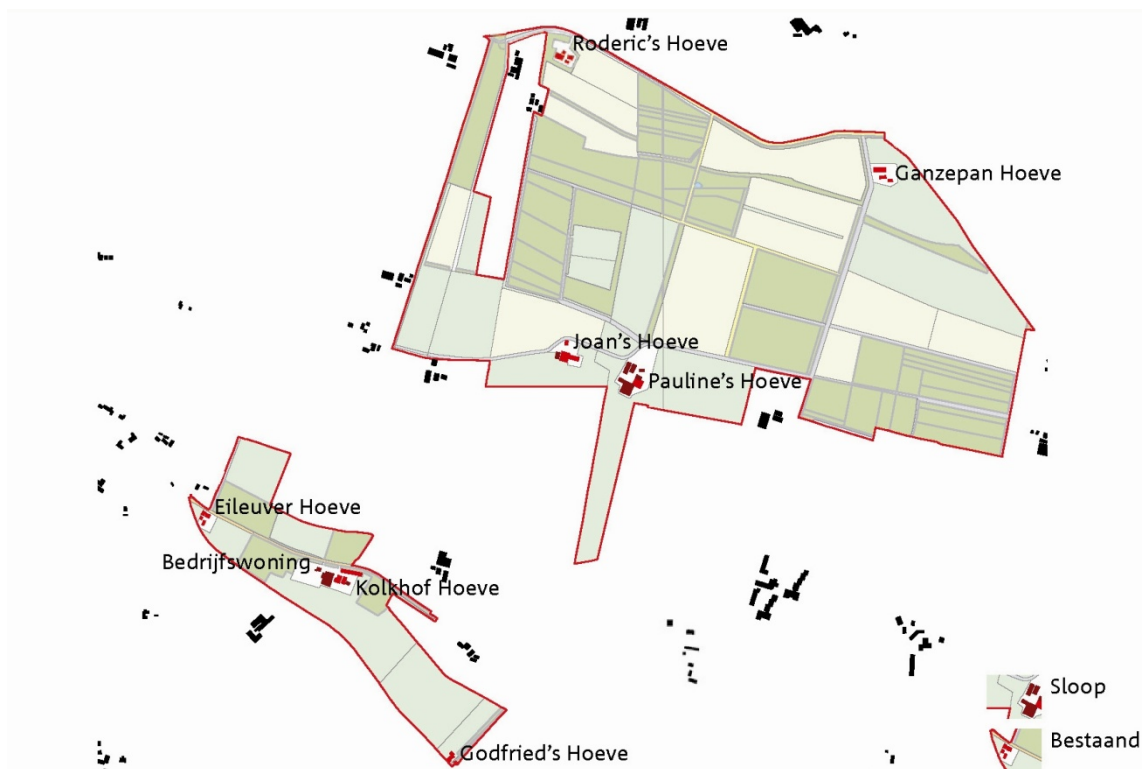
Bij de Kolkhof Hoeve lag tot voor kort een kleine, landschapsontsierende woning, die architectonisch niet paste bij de overige boerderijen. De woning, gebouwd in de jaren'60, is inmiddels gesloopt.



Kolkhof Hoeve



De (inmiddels gesloopte) woning bij de Kolkhof Hoeve



De 7 erven (met elk een eigen naam) en de te slopen opstallen

Op de erven van de Roderic's Hoeve en Joan's Hoeve ligt op grond van het bestemmingsplan Buitengebied nog een agrarisch bouwblok. Voor de Pauline's Hoeve en Kolkhof Hoeve is reeds eerder een wijzigingsprocedure gevoerd waarbij de agrarische bestemming werd omgezet in een woonbestemming (zie paragraaf 1.3). De andere erven waren al in 1987 als woning bestemd.

Huidig grondgebruik

Het landbouwareaal is bijna in zijn geheel verpacht aan agrariërs uit de omgeving (grasland en akkerbouw). De bossen werden van oudsher op de minder vruchtbare gronden aangelegd. Hiervan is 30 hectare eikenakhout dat op rabatten staat en 5 ha naalddhout. De overige hectares betreffen de bestaande eikenbossen (10 ha) en bomenlanen.

2.2 Beschrijving van het plan

Het totaalplan voor het landgoed Den Alerdinck II omvat een combinatie van de aanleg van nieuw bos, de ontwikkeling van nieuwe natuur, een natuurvriendelijk agrarisch beheer, omvorming van fijnsparpstanden, herbouw van hooibergen, de bouw van een vijftal woningen op het nieuwe erf 'De Hofstee' en vervangende nieuwbouw van een bestaande woning aan de Zuthemerweg ('t Solenspijker). Met het plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisering van de robuuste verbinding Hattem – Ommen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het toevoegen van nieuwe economische dragers (de woningen) is noodzakelijk voor een duurzame instandhouding van het landgoed.

Schetsschuit

De integrale aanpak op het landgoed, waarbij forse investeringen in maatschappelijke waarden worden gecombineerd met een versterking van de economische basis van het landgoed, is gebaseerd op de uitkomsten van een zgn. 'schetsschuit'. Een schetsschuit is een intensieve ontwerpbijsamenkomst van deskundigen uit verschillende disciplines, waarbij in enkele dagdelen een variëteit aan sectorale wensen en belangen is samengesmeed tot een integraal schetsplan. De schetsschuit voor landgoed Den Alerdinck II vond plaats op 12 en 15 maart 2007, onder leiding van de Dienst Landelijk Gebied. Andere deelnemers aan de schetsschuit waren vertegenwoordigers van de provincie Overijssel, de gemeente Raalte, het waterschap Groot Salland, Het Oversticht, Bureau B+B en de eigenaren, projectleider, rekenaar en rentmeester van het Landgoed Den Alerdinck II.

Ecologen van de provincie en de Dienst Landelijk Gebied hebben tijdens de schetsschuit aangegeven dat met de omvorming van 26 hectare landbouwgrond naar natuur en bos het landgoed als een hoogwaardige schakel zal kunnen functioneren in de robuuste verbinding Hattem – Ommen. Deze hectares zijn vervolgens, in overleg met de deelnemende deskundigen, op de ecologisch en landschappelijk beste locaties geprojecteerd.

Tijdens (en deels na afloop van) het schetswerk zijn de kosten van alle wensen en plannen berekend. Vervolgens is bekeken hoe deze op een verantwoorde wijze kunnen worden terugverdiend met nieuwe economische dragers. Daaruit is gebleken dat een cluster van vijf nieuwe wooneenheden zou kunnen volstaan. Het nieuwe erf 'De Hofstee' is als letterlijk en figuurlijk waardevolle toevoeging aan het landgoed in het advies van de schetsschuit opgenomen. Vervolgens is een vervolgstudie uitgevoerd door landschapsarchitecten van de Dienst Landelijk Gebied, naar de beoogde locatie en globale verschijningsvorm van dit nieuwe erf.

In deze paragraaf worden de nieuwe ontwikkelingen beschreven. Eerst wordt ingegaan op de 'groene ontwikkeling', daarna wordt de plek waar gebouwd gaat worden gemotiveerd.

2.2.1 Investerings in natuur en landschap

Robuuste Verbinding

Het landgoed ligt binnen de begrenzing van de robuuste verbinding Hattem – Ommen (onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, verbinding tussen Veluwe en Vechtdal). Deels worden agrarische gronden ingericht voor natuur en krijgen een blijvende natuurbestemming. In een ander deel wordt het agrarische gebruik geëxtensiverd door een aangepast beheer. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) en de subsidieregeling Natuurbeheer (SN). Het eindbeeld is een mozaïek van natuur en extensieve landbouw. Dit komt de biodiversiteit zeer ten goede.



Het ruimtelijk plan voor Den Alerdinck II (uit: Schetsschuit Landgoed Den Alerdinck II)

Nieuw bos

De huidige mozaïekstructuur van het landschap wordt als waardevol beoordeeld; het landschap kent een afwisseling van functies (landbouw, bos, natuur, water), open en besloten gebieden, lanen en verspreid gelegen boerenerven. Het is niet gewenst om het landgoed te veel te verdichten door bosaanplant.

Op één plaats wordt ca. 6 ha nieuw bos aangeplant, een zogenaamde bosknoop. Dit gebeurt op een relatief groot en vlak open terrein langs de N35. Op deze wijze ontstaat een rustige plek voor een veilige oversteek van de fauna over de N35 via de geplande faunapassage bij de Ganzepannerbrug. Het bos zal een ruimtelijke en visuele buffer vormen tussen het landgoed en de N35. Rondom de Ganzepan Hoeve is ruimte vrijgehouden met graslanden, om zo het erf zichtbaar te houden, maar ook om het zicht vanaf het erf te bewaren.

Op de rest van het landgoed wordt geen extra bos aangelegd. De 6 ha nieuw bos vormt 10% in het totaal van de Robuuste Verbinding, zoals is aangegeven door de provincie. Voor het functioneren van de Robuuste Verbinding is meer bos binnen het landgoed niet noodzakelijk.

Daarnaast zullen de bestaande naaldhoutbosjes langs de Zuthemerweg worden omgevormd naar ecologisch meer waardevol loofbos. Dit past beter in het oorspronkelijke landgoedkarakter en is beter voor de biodiversiteit.

Nieuwe natuur

Het totaalplan voor het landgoed voorziet in de aanleg van ca. 20 ha nieuwe natuur (anders dan bos), waarvan ruim 15 ha in het noordelijk deel en ruim 4 ha in het zuidelijke deel van het landgoed. Bij de keuze welke landbouwgronden worden omgevormd naar natuur is vooral naar de kwaliteit van de bodem gekeken in relatie tot de hoogteligging. De lagere natte gronden zijn voor natuur het meest geschikt. Deze gronden worden omgevormd naar bloemrijk grasland of waterrijke natuur. De waterrijke natuur levert ook een bijdrage aan het vasthouden van water in het gebied. In het zuidelijke deel wordt de waterrijke natuur gekoppeld aan de Nieuwe Wetering.

Van de totale 20 ha natuurontwikkeling (excl. bos) is reeds ruim 10 ha gerealiseerd dan wel is een subsidie verleend voor functiewijziging tot natuur (i.c. akte kwalitatieve verplichting m.b.t. omvorming). De gronden die niet worden bebost (ca. 20 ha), maar als bloemrijk grasland of waterrijke natuur (gaan) worden beheerd, blijven open in het landschap. Daarnaast zijn er gronden waar een natuurontwikkelingsdoelstelling op rust, maar waaraan vooralsnog een agrarische bestemming (met natuur- en landschapswaarden) is toegekend. Dit heeft te maken met het gegeven dat ten behoeve van de natuurontwikkeling subsidie kan worden aangevraagd. Deze subsidie wordt niet verleend als de gronden reeds een natuurbestemming hebben in een vastgesteld bestemmingsplan. Bij de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in "Natuur".



Amerikaanse eikenlaan, vanaf de Grote Hagenweg gezien.

Agrarisch natuurbeheer

Voor het duurzaam functioneren van het landgoed blijft de landbouwfunctie belangrijk. Wel wordt gestreefd naar een deels extensiever gebruik van de grond. Hiervoor wordt, voor zover beschikbaar, gebruik gemaakt van de SAN-regeling (Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer). Een deel van de grond zal worden ingezet voor graanteelt (of andere akkerbouwgewassen, m.u.v. mais) en ecologische tuinbouw.

De gronden die in agrarisch gebruik (ruim 44 ha) blijven krijgen een agrarische bestemming, die mede gericht is op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Aanleg van nieuwe landschapselementen

Nabij de Joan's Hoeve en Pauline's Hoeve worden twee nieuwe landschapselementen aangelegd. Deze sluiten aan op reeds bestaande elementen (meidoornhagen, knotwilgen en inlandse eiken). Ze zijn een versterking van het bestaande kleinschalige landschap op de dekzandrug met bebouwing.

De landschapselementen zijn een compensatie van het bos dat voorzien was aan de noordzijde van de natuurplas tegenover de Pauline's Hoeve. In het oorspronkelijke inrichtingsplan werd uitgegaan van bos tot aan de oevers. Voortschrijdend inzicht van deskundigen heeft duidelijk gemaakt dat dit niet gewenst is. De waterplas is in ecologisch en landschappelijk opzicht veel waardevoller wanneer de oevers vrij liggen en zonlicht krijgen. Daarom is, in overleg met en met goedkeuring van de provincie, besloten om deze oppervlakte te compenseren in de vorm van een tweetal kleinere landschapselementen met een totale oppervlakte van 49 are.

Routes

Er worden geen extra recreatieve routes aangelegd. Het landgoed is al ruim voorzien van wegen en paden die zijn opengesteld voor fietsers en wandelaars. Er wordt ruimschoots voldaan aan de Natuurschoonwetnorm. Naast wandel- en fietsmogelijkheden biedt het landgoed ook een route aan voor ruiters en aanspanningen.

2.2.2 De bebouwing

Op het landgoed was ca. 2400 m² aan oude bedrijfsopstallen aanwezig, verdeeld over de drie erven van de Pauline's Hoeve, Joan's Hoeve en Kolkhof Hoeve. De stallen zijn, vanwege de slechte staat waarin zij verkeerden, in 2008 en 2009 reeds gesloopt. De totale investeringen, gedaalde inkomsten en toegenomen beheerskosten zijn zorgvuldig berekend en de begroting is sluitend gemaakt door de toevoeging van een cluster van 5 wooneenheden. Met de uitgifte in erfpacht van alle nieuw te bouwen woningen worden duurzame inkomsten gegenereerd voor (een deel van) het beheer van het landgoed.

Uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing het landgoed moet versterken en dat het geen afbreuk mag doen aan de bestaande kwaliteiten. Bovendien mag de locatiekeuze niet leiden tot hinder voor derden. Vanuit de schetsschuit is geconcludeerd dat het toevoegen van nieuwe woningen op de bestaande erven geen nieuwe kwaliteiten toevoegt. De woonboerderijen Pauline's Hoeve en Kolkhof Hoeve hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Een tweede woning zou afbreuk doen aan de kwaliteit van deze plekken.

Karakteristiek voor Den Alerdinck II is dat het bestaat uit zeven erven zonder duidelijk hoofgebouw. Het is niet gewenst om een groot, landhuis-achtig gebouw te maken. Een dergelijk gebouw zou bovendien gaan concurreren met de havezathe Den Alerdinck en Huis De Colckhof op de zuidelijke dekzandrug. Gekozen is om een nieuw erf te maken, dat onderdeel van het ervenlandgoed moet worden.



De huidige erven: verschillende bouwstijlen (Ganzepean Hoeve en Eileuver Hoeve)

Het nieuwe erf: De Hofstee

De locatie De Hofstee is zorgvuldig gekozen. Vanuit de nadrukkelijke wens om de rust en stilte op het landgoed te bewaren, is het niet gewenst om nieuwe bebouwing toe te voegen in het kwetsbare kerngebied van het landgoed (i.c. het gebied tussen de Grote Hagenweg en de Hogeweg). Tevens wordt ernaar gestreefd om de bebouwde erven evenwichtig te verdelen over het landgoed.

De meeste bebouwing ligt van oudsher op de dekzandruggen (zie de kaartjes in de vorige paragraaf). Toch is er niet voor gekozen om nieuwe bebouwing toe te voegen op de ruggen, omdat dit zou leiden tot een verdichting van bebouwing, waarbij de erven op zo'n korte afstand van elkaar komen te liggen dat ze met elkaar gaan concurreren. In plaats daarvan is gekozen om een relatief minder interessant deel van het landgoed om te vormen tot een bijzondere plek. Dit past bij de hierboven genoemde wens tot ruimtelijke versterking van het landgoed.

De locatie De Hofstee ligt aan de oostzijde van het landgoed, tussen de Den Alerdinckweg-Noord en de N35. Het betreft een relatief groot en open terrein van ruim 10 ha. Omdat de locatie zal worden ontsloten vanaf de parallelweg langs de N35 zal er geen sprake zijn van verkeersstoename in het stille deel van het landgoed. Een deel van dit 10 ha grote terrein wordt ingeplant met nieuw bos, waarmee het landgoed en het nieuwe erf worden afgeschermd van de N35. Door de combinatie van bos en het nieuwe erf krijgt het terrein meer betekenis en een duidelijke plek binnen het landgoed.

Op de locatie De Hofstee wordt een nieuw erf gemaakt, opgebouwd uit een ensemble van gebouwen. De gebouwen worden gegroepeerd rond een centrale, gezamenlijk gedeelde ruimte. Daaromheen heeft iedere woning zijn privéterrein. Bij de situering van de gebouwen moet rekening worden gehouden met het geluid van de N35. Door middel van een gezamenlijk bijgebouw (bestaande uit een of meerdere gebouwen) wordt een 'geluidscherm' opgetrokken, dat de bouwlocatie afschermt van het geluid van de N35. In deze bijgebouwen, met een gesloten kant richting weg, kunnen inpandige garages, schuren, maar ook stallen worden gerealiseerd.

De locatie wordt ontsloten vanaf de parallelweg langs de N35. Hier is een bestaande in-/uitrit aanwezig. Vanaf hier voert een pad door het aan te leggen bos naar de woningen. Door de kromming in het pad onttrekt het bos de woningen aan het zicht.



Nieuwbouwlocatie voor het erf De Hofstee met (nu nog) uitzicht op de N35

Het voorstel in de Schetsschuit om De Hofstee met een monumentale bomenlaan te verbinden met de Alerdinckweg is niet in dit plan overgenomen. Een dergelijke as past niet bij een (boeren)erf en zou het zicht op de reeds aanwezige, volwassen lanen bemoeilijken. Er wordt voor de toekomstige bewoners wel een voetpad aangelegd naar het bestaande wandelpad aan de zuidkant.

In het beeldkwaliteitplan zijn de situering en vorm van de bebouwing verder uitgewerkt. Deze beeldkwaliteitseisen vormen de randvoorwaarden bij de uitwerking in bouwplannen. In hoofdlijnen worden de volgende eisen gesteld:

- Een open karakter van het erf. De tuinen liggen aan de buitenzijde van het erf.
- Een rechtlijnige ordening van gebouwen op het erf.
- Er is een architectonische relatie tussen de vijf woningen en het bijgebouw. De hoofdvorm van de woningen is gelijk. Ook in materialisering kan verwantschap worden gezocht.
- De entrees van de woningen zijn op elkaar en op het gedeelde erf gericht.
- Sterke, herkenbare hoofdvorm. Woningen hebben een grote kap.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.



Voorbeeld voor de toekomstige opzet van de locatie De Hofstee

Locatie 't Solenspijker

Nabij de Kolkhof Hoeve aan de Zuthemerweg stond een kleine burgerwoning. De woning verkeerde in slechte staat van onderhoud en paste architectonisch niet bij het karakter van het landgoed. Vooruitlopend op de uitvoering van onderhavig plan is deze woning in 2009 gesloopt.

De woonbestemming wordt enkele tientallen meters naar het zuidwesten opgeschoven. Dit is een historische plek waar vroeger reeds bebouwing heeft gestaan. De naam Solenspijker verwijst hier naar; een spijker (of spieker) is een graanopslagplaats, die later is uitgebouwd tot een bewoonbare buitenplaats.

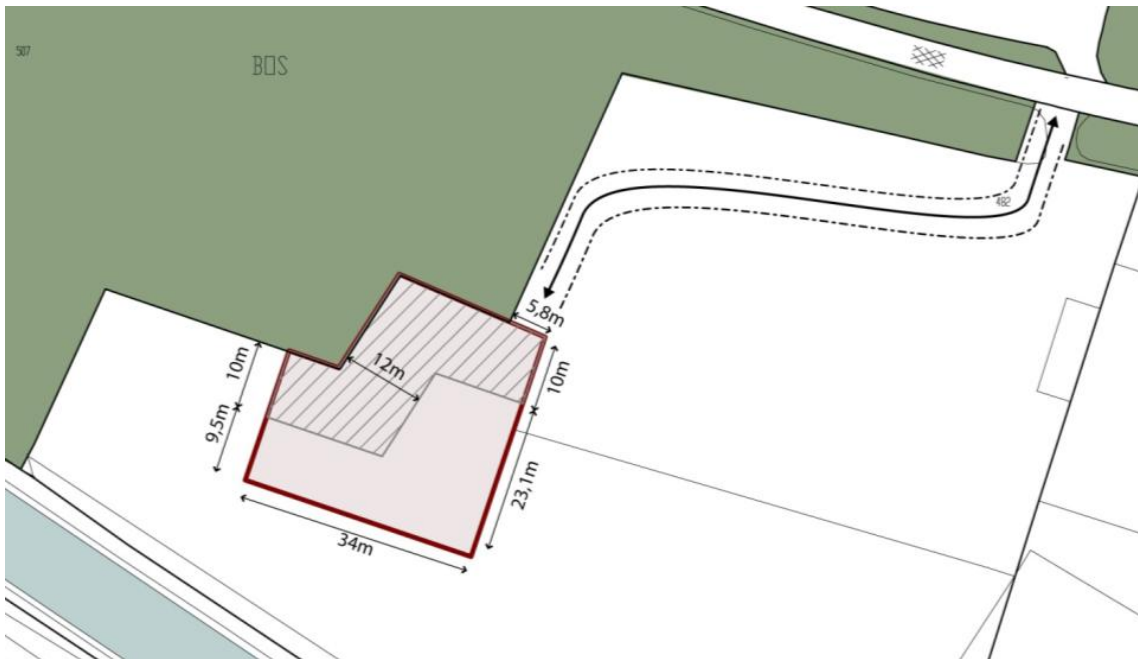
De nieuwe bouwlocatie ligt tegen de bosrand. De woning zal worden ontsloten via het reeds bestaande toegangspad vanaf de Zuthemerweg. Het is niet gewenst om een nieuwe in-/uitrit te maken, omdat dit een doorsnijding van de monumentale zeewaterkering zou betekenen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven voor de invulling van de plek. De belangrijkste beeldkwaliteitseisen zijn:

- De woning wordt ontworpen als een los object met de voeten in het gras en met de rug naar de bos.
- De woning is herkenbaar als één object. Bijgebouwen worden geïntegreerd in het gebouw.
- De gevelopeningen maken verschil tussen een (gesloten) 'boszijde' en een (open) 'graszijde'. De woning wordt georiënteerd op het open landschap langs de Nieuwe Wetering.
- Terughoudendheid in het aantal materiaalsoorten. Gebruik van hout, metaal en glas.
- De hoogte van de woning is beperkt tot 7,5 meter, zodat de woning niet boven de bomen uitsteekt.



Bouwlocatie 't Solenspijker



Toekomstige opzet voor 't Solenspijker

3. Planologisch kader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel (juli 2009)

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale structuurvisie (het vroegere streekplan), het verkeer- en vervoersplan, het regionaal waterplan, het milieubeleidsplan en de bodemvisie samengevoegd tot één visie met uitvoeringsprogramma. Deze bevat de ambities en doelstellingen van de provincie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030.

Ecologische Hoofdstructuur

Een van de centrale beleidsambities waar de provincie zich voor inzet is het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de ecologische en robuuste verbindingzones. Doel is een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden en behoud en waar mogelijk een toename van de biodiversiteit. De kernkwaliteiten van de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteit en beleving van rust. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Landgoederen maken op veel plaatsen deel uit van de EHS en combineren natuurwaarden met cultuurhistorische waarden.

Het landgoed Den Alerdinck ligt binnen de begrenzing van de EHS. Het maakt deel uit van de robuuste verbinding Hattem – Ommen, ofwel de verbinding tussen Veluwe en het Vechtdal.

Landgoederen

Volgens de Omgevingsvisie zijn landgoederen parels in het Overijsselse landschap. De provincie zet in op het behoud en waar nodig herstel van het samenhangend geheel van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden. Om dit te bereiken stimuleert zij de visieontwikkeling bij landgoedeigenaren door landgoedversterkingsplannen. Via Rood voor Groenconstructies worden mogelijkheden geboden om een duurzame kwaliteitsimpuls te geven aan de functies op een landgoed.

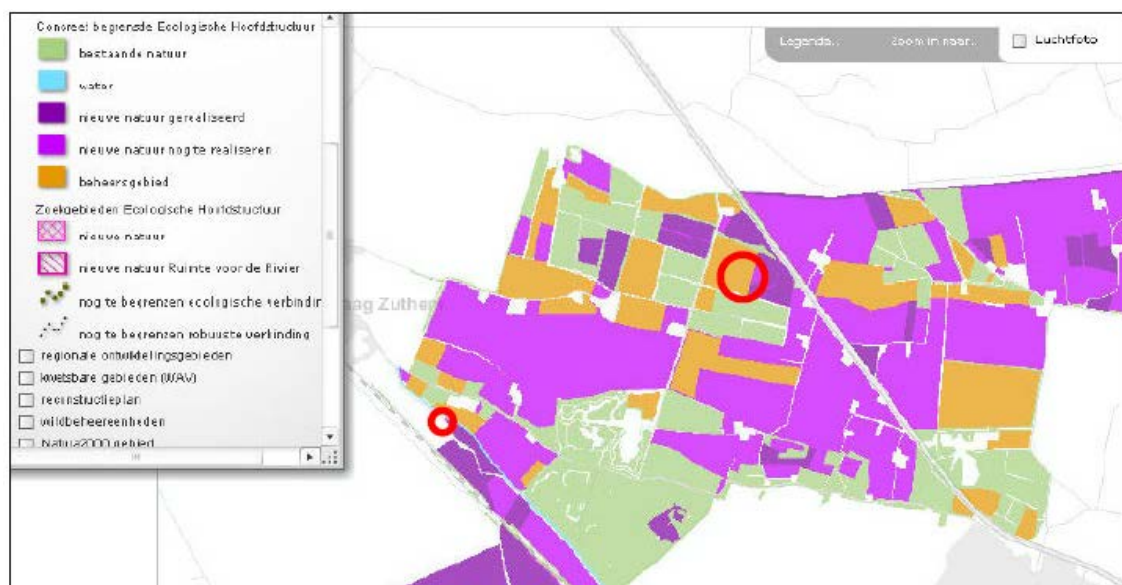
Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om landschapsontsierende opstallen te slopen en een gebouw met een woonbestemming te realiseren (Rood voor rood). De gemeenten hebben het voortouw bij het toepassen van deze “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving”.

Natuurbeheerplan provincie Overijssel

Het Natuurbeheerplan is per 1 januari 2010 de opvolger van het Natuurgebiedsplan Overijssel uit september 2008.

Het natuurbeheerplan maakt subsidies voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsbeheer volgens de Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer in de provincie Overijssel mogelijk. De subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) vervangt per 01-01-2010 de provinciale subsidieregelingen Natuur (PSN) en Agrarische natuur (PSAN). De inhoudelijke doestellingen van de bovengenoemde plannen zijn nagenoeg onveranderd.

In de plannen wordt nader uitwerking gegeven aan de begrenzing van de beheersgebieden en de nieuw te ontwikkelen natuurgebieden in de EHS. Voor nieuwe natuur worden daarmee de mogelijkheden voor grondaankopen ten behoeve van natuur en voor functieverandering van agrarisch gebruik naar (particuliere) natuur geboden. In de beheersgebieden wordt gestreefd naar blijvende landbouw, die mede gericht is op natuur en landschap. Subsidies worden op vrijwillige basis aangevraagd.



Het plangebied Den Alerdinck II ligt in de robuuste verbinding Hattem – Ommen. Deze verbindt de Veluwe met de bos- en natuurgebieden langs de Vecht. Deze verbinding (ook opgenomen in de Nota Ruimte) heeft ten opzichte van de andere verbindingen in Overijssel een hoog ambitieniveau en is gericht op de verbinding van de ecosystemen bos en grasland. Op de lange termijn kan deze verbinding een rol gaan vervullen voor de uitwisseling van het Edelhert tussen de Veluwe en de Sallandse heuvelrug.

De natuurdoelen die voor Den Alerdinck II en omgeving zijn opgenomen zijn gericht op een aanzienlijk vergroting van de oppervlakte bos. Doel is om een grote bosknoop in de robuuste verbinding te realiseren. Uit landschappelijke overwegingen wordt het gebied tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het landgoed open gehouden. Hier wordt de ontwikkeling van bloemrijk grasland en nat soortenrijk grasland nagestreefd. Aanleg van poelen en houtwallen is hier wel gewenst. Voorgestelde inrichtingsmaatregelen zijn het plaatselijk verondiepen van sloten, aanleg van poelen en plas/drassituaties.

Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen (november 2008)

Het grote maatschappelijk belang van landgoederen was voor de provincie reden actief op zoek te gaan naar mogelijkheden voor duurzame instandhouding en verdere ontwikkeling van landgoederen. Aan de hand van drie pilotprojecten heeft de provincie ervaring opgedaan met rood-voor-groenconstructies op bestaande landgoederen. Het plan voor Den Alerdinck II was één van deze pilots. De ervaringen zijn gebruikt voor het opstellen van bovengenoemd Handelingskader, waarin de werkwijze en de randvoorwaarden zijn omschreven waaraan een initiatief moet voldoen om medewerking van de provincie te mogen verwachten. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie (juli 2009) was het Handelingskader richtinggevend voor Rood voor Groen plannen op bestaande landgoederen.

Voor gebruikmaking van het Rood voor Groen principe moet een landgoed minimaal 50 jaar oud en minimaal 50 ha groot zijn, een belangrijke maatschappelijke functie vervullen en een belangrijke bijdrage leveren aan de realisering van de provinciale en gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, water en recreatief medegebruik.

Er wordt een directe relatie tussen groene investeringen en rode opbrengsten gelegd. De groene investeringen kunnen betrekking hebben op de realisatie van nieuw groen, of kwaliteitsverbetering van het bestaande.

Het doel is duurzaam behoud en ontwikkeling van bestaand en nieuw groen, met inbegrip van cultuurhistorie, natuur, landschap, water en recreatief medegebruik. Het nieuwe rood is een middel om dat te bereiken. Voorwaarde is een goede balans tussen groen en rood, tussen publiek en privaat belang, tussen groen met een maatschappelijke meerwaarde en de verstening van het buitengebied. Het uiteindelijke doel is vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Voor de toepassing van rood voor groen op bestaande landgoederen is in de Handreiking een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- Het vertrekpunt zijn de kernkwaliteiten zoals deze in een integrale ontwikkelingsvisie voor het landgoed zijn vastgelegd, mits passend binnen provinciale en gemeentelijk beleidsdoelen.
- Er moet altijd sprake zijn van extra kwaliteiten.
- Rood voor groen komt niet in de plaats van bestaande instrumenten.
- Alleen maatregelen die overwegend de publieke functie dienen kunnen onder Rood voor Groen worden gebracht. Voorwaarde daarbij is dat het landgoed is opengesteld voor publiek. Uitzonderingen zijn mogelijk voor gebieden die omwille van de kwetsbaarheid van (natuur)waarden geen openstelling verdragen.
- De locatiekeuze voor het nieuwe rood wordt bepaald aan de hand van de (historische) ruimtelijke opbouw van het landgoed en de daarop voorkomende (ecologische) waarden. Het nieuwe rood mag geen extra belemmeringen vormen voor de andere gebruiksfuncties en moet passen binnen de gemeentelijke woonvisie.
- Voor de EHS geldt het nee-tenzijbeleid. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet zijn toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.

Het landgoedplan voor Den Alerdinck II is één van de drie pilots, waarmee de provincie ervaring heeft opgedaan met rood-voor-groenprojecten en die richtinggevend zijn geweest voor het genoemde Handelingskader en uiteindelijk het beleid in de Omgevingsvisie.

Het Handelingskader Rood voor groen op bestaande landgoederen is, samen met andere regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en voor nieuwe landgoederen, inmiddels gebundeld in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, dat weer onderdeel is van de Omgevingsvisie Overijssel. Kern van dit beleid blijft dat er in het buitengebied ruimte is voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In het "Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" (september 2010) is het plan voor Den Alerdinck II opgenomen als één van de referentieprojecten.

3.2 Gemeentelijk beleid

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. Er worden 7 landschappelijke deelgebieden onderscheiden. Den Alerdinck II ligt

in het deelgebied “dekzandruggen”. Landgoederen vormen waardevolle gebieden op de dekzandruggen. Gemeenten moeten ruimte bieden voor de uitvoering van landgoedversterkingsplannen.

In een drietal thema-uitwerkingen zijn drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap uitgewerkt: erven, weteringen en lanen. De thema-uitwerkingen kunnen gemeenten gebruiken om het gesprek met initiatiefnemers aan te gaan en op die wijze de kwaliteit van het initiatief te vergroten. Ook kunnen initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten.

Kenmerkend voor de erven in het afwisselende landschap op de dekzandruggen is de losse setting van gebouwen op het erf en de variatie in bouwvolumes. Naast de woning zijn er een of meerdere schuren of stallen, loodsen of bijgebouwen. De grote dakvlakken van deze gebouwen zijn karakteristiek voor de Sallandse erven. Daarnaast is ook het groen zeer bepalend voor de beleving van het erf in het landschap. De maat en schaal van het groen dient aan te sluiten bij de maat en schaal van de bebouwing. Een woning kan ingepast worden met een aantal forse bomen die samen met het dak het silhouet van het erf bepalen.

De beschrijving van het plan in paragraaf 2.2 en het Beeldkwaliteitplan gaan in op genoemde aspecten. Voor wat betreft de groene aankleding van het erf is het van belang dat zowel de bouwlocatie De Hofstee als ‘t Solenspijker tegen de bosrand zijn gelegen, waardoor beide erven als vanzelf een groen decor hebben.

Bestemmingsplan Buitengebied Heino 1987

In het gebied vigeert nog het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Heino uit 1987 en een aantal wijzigingsplannen zoals aangegeven in paragraaf 1.3. Het bestemmingsplan uit 1987 wordt momenteel herzien.

De bestaande landgoedbossen, als ook een aantal bomenlanen, zijn in dit plan bestemd als “Bos met natuurwaarde” en deels als “Bos”. De agrarische gronden hebben de bestemming “Landschappelijk zeer waardevol agrarisch gebied”.

Op de plankaart is bovendien een aanduiding ‘Landgoed’ opgenomen voor het (toen nog in oppervlak iets kleinere) landgoed. Met deze nadere aanduiding wordt bij het bouwen van gebouwen bijzondere nadruk gelegd op het behoud en herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke en monumentale/architectonische waarden die binnen het gebied voorkomen.

Beleidsnota Archeologie ‘ondergronds bovengronds beleven’

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed binnen hun gemeentegrenzen. De gemeente Raalte heeft haar beleid vastgelegd in bovengenoemde nota (d.d. april 2010). Het thema archeologie is daarmee een verplicht onderdeel van het ruimtelijk besluitvormingsproces geworden. Op de beleidsadvieskaart, die als bijlage bij de nota is opgenomen, is voor het gehele gemeentelijke grondgebied in beeld gebracht of een gebied een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Aan deze verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Afhankelijk van de situering (in het buitengebied of in de bebouwde kom), de omvang van de ingreep en de verwachtingswaarde (hoog, middelhoog of laag) geldt een onderzoeksplicht bij ruimtelijke ingrepen dieper dan 50 cm –mv. Hiervan kan worden afgeweken wanneer er binnen een straal van 50 meter eerdere archeologische vondsten zijn gedaan.

Er geldt géén onderzoeksplicht indien:

	Buitengebied	Bebouwde kom
Lage verwachtingswaarde	< 10 ha	< 5 ha
Middelhoge verwachtingswaarde	< 5000 m ²	< 250 m ²
Hoge verwachtingswaarde	< 2500 m ²	< 100 m ²
AMK-terrein	Behoud in situ, altijd onderzoeksplicht	

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het buitengebied. Omdat locatie De Hofstee in een gebied met een lage verwachtingswaarde ligt en de locatie kleiner is dan 10 ha, hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Locatie 't Solenspijker ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Een onderzoek is hier echter niet verplicht omdat de locatie kleiner is dan 2500 m².

Waterplan Raalte 'Een helder verhaal'

In dit waterplan, een gezamenlijk product van de gemeente Raalte en het waterschap Groot Salland, zijn beleidsmatige en procesmatige afspraken vastgelegd over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar afgestemd moeten worden.

De visie in het Waterplan sluit aan op bestaande en voorgenomen beleidslijnen vanuit landelijke, provinciale en regionale plannen. Kern van de visie is dat in 2015 het watersysteem veilig, schoon en aantrekkelijk is. De daartoe te nemen maatregelen zijn onderverdeeld in een viertal thema's:

Thema	Water in 2015
Te veel en te weinig water	Het watersysteem is in staat om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden op een robuuste, duurzame en veilige manier. Er is voldoende berging gecreëerd om het water vast te houden en te bergen als dat nodig is. Wateroverlast als gevolg van gebrekkige riolering behoort tot het verleden.
Waterkwaliteit en ecologie	Het watersysteem heeft een goede chemische en ecologische kwaliteit. De inrichting van de watersystemen (waaronder de bergingsvijvers) is zodanig aangepast dat de ecologie voldoende mogelijkheden heeft om zich te ontwikkelen.
Waterbeleving	Het water binnen de gemeente Raalte heeft een meerwaarde voor de omgeving. Het water is niet alleen zichtbaar, maar biedt ook mogelijkheden voor recreatie in en aan het water. Een van de op te waarderen waterelementen is het Overijssels kanaal.
Communiceren	Door goede communicatie (onder meer via waterlessen en plaatselijke bladen) worden inwoners bewust gemaakt van het belang van het water in de omgeving, of het nu gaat om grondwater, oppervlaktewater, drinkwater en afvalwater.

De gemeente is verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een waterparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan. Het waterschap heeft daarvoor een standaard waterparagraaf ontwikkeld. De gemeente heeft daarnaast waterhuishoudkundige uitgangspunten geformuleerd waaraan in de waterparagraaf moet worden voldaan. Het waterschap toetst vervolgens of in de ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met water.

Beeldkwaliteitplan

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen als afzonderlijke plannen door de gemeenteraad in dezelfde vergadering worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als een nota op grond van artikel 12a Woningwet en maakt na vaststelling deel uit van de gemeentelijke welstandsnota. De gemeentelijke welstandsnota fungeert als toetsingskader voor bouwinitiatieven.

4. Milieuaspecten

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Verkeer
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

4.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Volgens de Overijsselse Omgevingsvisie (2009) hebben de dekzandruggen die dwars over het landgoed lopen een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De beide bouwlocaties liggen echter geen van beide op een dekzandrug.

Uit een bureauonderzoek, uitgevoerd door de gemeente Raalte en opgenomen in bijlage 1, blijkt dat de gemeente aan de locatie De Hofstee een lage archeologische verwachtingswaarde toekent. Er zijn geen waarnemingen bekend uit de naaste omgeving en de locatie is niet gelegen op of grenzend aan een archeologisch monument.

Voor 't Solenspijker geldt daarentegen een hoge verwachtingswaarde, gebaseerd op de veronderstelling dat hier vroeger reeds bebouwing heeft gestaan. Eerst in de vorm van een graanopslagplaats, dat in de loop der eeuwen werd veranderd in een stenen huis en dat in de 16^e en 17^e eeuw mogelijk werd gebruikt als schuilkerk.

Voor de locatie 't Solenspijker hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, omdat de gemeente Raalte het beleid voert dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden als de te bebouwen locatie kleiner is dan 2500 m². Dat is hier het geval.

Indien bij de uitvoering archeologische resten worden aangetroffen, dan is het, conform de Monumentenwet 2007, art.53, lid 1 en 2, verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag (in dit geval de regio-archeoloog).

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het voorgenomen plan is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt te Rijssen (projectnummer 110534) d.d. 14 april 2011.

De conclusie uit het onderzoek is dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het ondiepe grondwater geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van woningen in het plangebied.

Voor deellocatie 1 ('t Solenspijker) zijn er in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters. De bovengrond van deellocatie 2 (De Hofstee) bevat licht verhoogde gehalten aan arseen, koper, kwik en lood. De aangetoonde gehalten zijn gering verhoogd en vormen geen belemmering voor de toekomstige bestemming. Wel dient er rekening te worden gehouden met het gegeven dat de bovengrond niet onbeperkt geschikt is voor hergebruik. Het is mogelijk dat bij afvoer van de grond aanvullende gegevens worden gevraagd. In de ondergrond van deellocatie 2 zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten.

De rapportage van het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wro te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg dat het aspect water expliciet en op een integrale wijze wordt meegenomen en afgewogen in ruimtelijke plannen en besluiten. In onderhavige waterparagraaf worden de waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding beschreven. De opzet van de waterparagraaf is ontleend aan de standaard die wordt gehanteerd door het Waterschap Groot Salland.

Het waterschap Groot Salland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer in het plangebied. Ten behoeve van het voorliggende plan is in de maanden juni/juli 2010 overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap was ook een van de deelnemers aan de schetsschuit (zie het begin van paragraaf 2.2).

Beleidskader

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003) wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen van het watersysteem benadrukt. De driestapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren wordt hierin onderschreven. De verantwoordelijkheid voor het treffen van de waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij het waterschap. De verantwoordelijkheid voor de integrale afweging ligt bij de provincie en de gemeente.

In de Omgevingsvisie Overijssel (juli 2009) zijn primaire watergebieden en essentiële waterlopen opgenomen. Deze gebieden en waterlopen moeten worden vrijgehouden van ontwikkelingen die hun functie belemmeren. In de gemeente is alleen het nabijgelegen Overijssels Kanaal aangewezen als essentiële waterloop. Dit houdt in dat het een waterloop is met een vitale afwateringsfunctie voor een gebied groter dan 5.000 ha. Ontwikkelingen die de afvoer- en bergingsfunctie van het Overijssels Kanaal nu en in de toekomst kunnen belemmeren zijn niet toegestaan.

Het waterschap Groot Salland 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 het Waterschap Groot Salland infiltreren in de bodem als uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en oppervlakkige infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) een optie. Als infiltratie niet mogelijk is kan water (in eerste instantie via een bodempassage) worden geloosd op oppervlaktewater. Bij het infiltreren van hemelwater is speciale aandacht vereist voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Duurzaam bouwen en het voorkomen van verontreinigende activiteiten zijn daarbij belangrijk. Als de kwaliteit van het afstromende hemelwater infiltreren niet toestaat, moet het aangesloten worden op het vuilwaterstelsel.

Watersysteem / waterkeringen

Het plangebied (120 ha groot) 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 zijgt het water weg in de ondergrond, de lager gelegen gebieden daartussen zijn intermediair gebied.

Binnen het plangebied ligt geen primaire of regionale waterkering. De beschermingszone van de waterkering langs het Overijssels Kanaal ligt net buiten de noordelijke plangrens. In het plangebied liggen wel enkele hoofdwatgangen die op de Legger van het Waterschap Groot Salland staan (voorheen werden dit A-watgangen genoemd). De functie van deze watgangen moet ten alle tijden worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de kern- en beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Het Overijssels Kanaal (ligt net buiten het plangebied), de Kolkwetering en de Nieuwe Wetering vallen onder de Kaderrichtlijn Water. Deze watgangen moeten in 2015 een goede ecologische en chemische kwaliteit bezitten (met uitstelmogelijkheid tot 2027). Om dit te bewerkstelligen is onder meer ruimte nodig voor de herinrichting van de waterlichamen, zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, hermeandering en het vispasseerbaar maken van stuwen.

(Grond)wateroverlast

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (vloerpeil) adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG), bij het bouwen met kruipruimtes. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers.

Om wateroverlast en schade in woningen te voorkomen wordt tevens geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven straatpeil te hanteren. Ook voor lager, onder het maaiveld gelegen ruimtes (kelders) is het voorkomen van wateroverlast een aandachtspunt. Er dient aandacht te zijn voor de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Rioleringssysteem

Een groot gedeelte van het plangebied is niet aangesloten op (druk) riolering. Uitgangspunt van het waterschap is dat er minimaal een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) wordt aangelegd voor het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te bouwen woningen. Het is nog niet bekend of en op welke

wijze een nieuw (druk)rioleringsstelsel voor de nieuwe woningen zal worden aangelegd. Hierop zal in ieder geval alleen het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten.

Het hemelwater dat op de daken van de nieuw te bouwen woningen en oppervlakteverhardingen valt, zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De wijze waarop dit wordt uitgevoerd wordt in een later stadium bepaald. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage een alternatief. In de directe omgeving liggen diverse sloten.

Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel slechts beperkt toe (vuilwaterafvoer van 5 nieuwe woningen). Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel.

Waterhuishouding

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het is nog niet bekend in hoeverre onderhavig plan leidt tot een toe- of afname van het verhard oppervlak, omdat er nog geen bouwplan ligt. Uitgaande van 5 woningen van 150 m² (aannee), 500 m² aan bijgebouwen en bijbehorende oppervlakteverhardingen zal het totaal verharde oppervlak ca. 2500 m² (aannee) bedragen. Daartegenover staat dat er in het kader van onderhavig landgoedplan reeds 2400 m² bebouwing en een deel van de erfverhardingen zijn gesloopt. Per saldo zullen er naar verwachting geen grote wijzigingen zijn in de hoeveelheid verhard oppervlak. Doel is om alle hemelwater te infiltreren. Het is niet noodzakelijk om binnen het bestemmingsplan extra waterberging te creëren.

Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland heeft deelgenomen aan de schetsschuit “Rood voor Groen op bestaande landgoederen” in 2007. Op basis van de in de schetsschuit ontwikkelde plannen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

De gemeente Raalte heeft het Waterschap Groot Salland ingelicht over dit bestemmingsplan. Het Waterschap Groot Salland heeft de gemeente op de hoogte gesteld van de waterhuishoudkundige aspecten binnen dit bestemmingsplan. Er wordt rekening gehouden met de bestaande regel- en wetgeving op het gebied van het watersysteem. Het Waterschap Groot Salland heeft ingestemd met de binnen dit bestemmingsplan opgenomen maatregelen.

4.4 Flora en fauna

Er zijn verschillende soorten van natuurbescherming: gebiedsbescherming, soortenbescherming en planologische bescherming via de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de gebiedsbescherming zijn de zogeheten Natura 2000-gebieden aanwezig. Soortenbescherming is geregeld in de Flora en Faunawet. Deze wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd¹, waarin de te bebouwen locaties zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat het landgoed, samen met de andere landgoederen in de omgeving, grote natuurwaarden bezit.

¹ Bureau Schenkeveld: Landgoed Den Alerdinck II Laag Zutphen, toetsing aan de natuurwetgeving. Februari 2010.

Deze worden vooral bepaald door de afwisseling tussen open en gesloten gebieden, hoog en laag, droog en nat en zand en klei. Van deze afwisseling profiteren vooral diersoorten met een grote home range en specifieke habitateisen zoals Specht, Uil, Vleermuis, Steenmarter, Vos, Das en Ree. De intensief benutte landbouwpercelen in dit gevarieerde landschap hebben an sich weinig natuurwaarde. De floristische waarde is nihil. Ze zijn slechts habitat van algemene diersoorten.

De conclusie is dat het initiatief geen ingrijpende ecologische gevolgen heeft. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkelingsvisie voor het landgoed is opgesteld met het doel een bijdrage te leveren aan de realisering van de gewenste robuuste verbinding binnen de EHS, waarbij als compensatie nieuw rood mag worden gerealiseerd. De provincie Overijssel was hier nauw bij betrokken.

Doelstellingen van de EHS in Overijssel zijn:

- Behoud en versterking van de biodiversiteit;
- Ontwikkelen van grotere eenheden natuur en meer aaneengesloten eenheden natuur;
- Versterken van de interne samenhang van bestaande natuur- en bosgebieden;
- Realiseren van ecologische verbindingen tussen bestaande natuur- en bosgebieden;
- Scheppen van gunstige milieu- en wateromstandigheden gericht op de vastgestelde natuurdoelen;
- Verminderen van versnippering en verstoring.

Uitvoering van de ontwikkelingsvisie draagt in belangrijk mate bij aan het realiseren van deze doelstellingen. Door de toename van het aantal woningen in het plangebied neemt de verstoring invloed (licht, verkeersbewegingen) iets toe, maar per saldo heeft het plan een positief effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Er is derhalve geen sprake van significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS, maar van positieve effecten.

4.5 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De locatie De Hofstee zal worden ontsloten vanaf de parallelweg langs de provinciale weg N35. Hier is reeds een bestaande in-/uitrit aanwezig, die nu het landbouwperceel ontsluit. De bouw van vijf nieuwe woningen zal niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de hoeveelheid verkeer op deze weg.

De andere woning is gelegen aan de Zuthemerweg. Deze woning vervangt een andere woning en leidt derhalve niet tot veranderingen in het verkeersaanbod. De woning wordt ontsloten via de bestaande in-/uitrit, omdat het niet wenselijk is om een nieuwe doorsteek door de hier gelegen zeewaterkering te maken.

Op de erven is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

4.6 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaai. De locatie 'De Hofstee' ligt binnen de geluidzone van de provinciale weg N35. Dit betekent dat bij de

planvoorbereiding onderzocht moet worden hoe hoog de geluidbelasting op de nieuwe woningen zal zijn. In april 2011 is daartoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) dient in principe te worden voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde hoogst toelaatbare geluidbelasting van L_{den} 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Als blijkt dat de geluidbelasting op de gevel meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, dient het effect van bron- en/of geluidbeperkende maatregelen te worden onderzocht. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze maatregelen om de geluidbelasting te beperken tot 48 dB onvoldoende zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan is het College van Burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuwe woningen buiten de bebouwde kom bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) is het invallende geluidsniveau berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter. Deze hoogten corresponderen met de begane grond en de 1^e en 2^e verdieping. Uit de berekeningen blijkt dat op een aantal ontvangerpunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zonder nadere maatregelen ligt de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen tussen de 46 en 51 dB.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat, wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maatregelen onderzocht moeten worden in de volgorde: bron, overdrachtsgebied en ontvanger.

Maatregelen aan de bron zijn maatregelen aan de N35. Het is niet mogelijk om het verkeer dat momenteel gebruik maakt van de N35 via andere wegen af te wikkelen. Het ligt ook niet binnen de mogelijkheden van de gemeente om de N35 van een stiller verhardingsmateriaal te voorzien. Kortom, maatregelen aan de bron zijn redelijkerwijs niet mogelijk.

De geluidbelasting kan ook worden teruggebracht door het treffen van afscherpende maatregelen in het overdrachtsgebied. Hiervoor zijn twee opties denkbaar: een geluidwal of –scherm langs de N35 of het afscherpen van de woonbebouwing door het bouwen van een niet-geluidgevoelige bestemming (stallen, garages of schuren) aan de zijde van de weg.

Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dient een geluidwal of –scherm langs de N35 een lengte te hebben van 250 meter en een hoogte van 4,0 meter. Uit landschappelijk oogpunt is dit geen acceptabele oplossing.

De tweede optie – het realiseren van afscherpende bijgebouwen – is doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Hiermee kan het geluidniveau worden teruggebracht. Hoeveel het geluidniveau precies wordt teruggebracht is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp, met name de lengte en de hoogte van de bijgebouwen.

In de akoestische rapportage (zie bijlage 4) is een aantal varianten doorgerekend. Het afscherpend effect is het grootst als het bouwvlak volledig wordt afgeschermd. Ruimtelijk gezien is dit echter niet wenselijk, omdat hiermee een erg massaal gebouw ontstaat. Door de plaatsing van afscherpende bijgebouwen wordt de geluidbelasting met name op de begane grond en op de 1^e verdieping sterk teruggebracht. Op het meetpunt op 7,5 meter hoogte blijft bij een aantal woningen de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar beneden de waarde waarvoor een hogere grenswaarde mag worden vastgesteld.

² BVA: Woningbouw Den Alerdinck II - akoestisch onderzoek, d.d. 23 mei 2011.

Aan het college van burgemeester en wethouders is gevraagd om een hogere grenswaarde te verlenen. Op deze wijze blijft de ontwerp vrijheid voor de toekomstige invulling van De Hofstee behouden. Ingezet kan worden op een hoge ruimtelijke kwaliteit voor de toekomstige invulling, die niet bij voorbaat wordt ingeperkt door dwingende voorschriften omtrent geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is opgenomen in de Wet milieubeheer en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) genoemd. Deze wet is van kracht sinds november 2007.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de Wlk bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen voor maximumconcentraties voor een aantal stoffen. In Nederland kunnen met name fijn stof (PM_{10}) en stikstofoxiden (NO_2) problemen opleveren met betrekking tot overschrijding van de grenswaarden. Fijn stof wordt grotendeels beïnvloed door grote industriële bronnen (met name uit het buitenland), het wegverkeer, natuurlijke bronnen en in mindere mate door lokale bronnen. NO_2 wordt voornamelijk beïnvloed door het wegverkeer.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Volgens het NSL draagt een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide niet meer dan 3% bedraagt. Volgens de regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat pas bij woningbouwprojecten van meer dan 500 woningen een 1% toename bereikt wordt.

Het initiatief voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

Om de aspecten van het risico goed in beeld te kunnen brengen en te kunnen toetsen aan normen, wordt een tweetal begrippen gehanteerd: het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron, zoals een transportroute, bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

In de directe omgeving van het plangebied ligt de provinciale weg N35. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Risicoatlas wegtransport (RAW) en de vuistregels van de handleiding "Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden" is gebleken dat er geen sprake is van belemmeringen. De N35 is niet opgenomen op de Risicokaart van de provincie Overijssel. De vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen over deze weg blijft (ver) onder de drempelwaarden. Bijlage 5 geeft een toelichting hoe de vuistregels zijn toegepast.

Ook bevinden zich in de buurt geen bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de omgeving van de bouwlocatie De Hofstee ligt één agrarisch bedrijf dat mogelijk hinder zou kunnen opleveren. Het betreft een kalvermesterij aan de Zwolseweg. Dit bedrijf is nu nog kleinschalig, maar beschikt al langere tijd over een milieuvergunning om te kunnen doorgroeien naar 1.800 mestkalveren. De milieuvergunning is recent (2 maart 2010) gewijzigd, waarbij overigens de geurbelasting niet is toegenomen.

Met behulp van het programma V-stacks (versie april 2010) is een geurberekening gemaakt (zie bijlage 6). Deze geeft voor grens van de locatie De Hofstee een geurbelasting van 6,0 weer, waar de norm 8,0 bedraagt. Op grond van de huidige vergunde rechten zijn er derhalve geen bezwaren tegen woningbouw op de locatie De Hofstee.

Daarnaast is onderzocht wat de woningbouw voor gevolgen kan hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het intensieve veehouderijbedrijf. Op grond van de huidige milieuvergunning is reeds sprake van overbelasting op de meest nabijgelegen burgerwoning op het adres Zwolseweg 83. Deze woning ligt op kortere afstand van de kalvermesterij dan De Hofstee. Het bedrijf wordt derhalve niet extra gehinderd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden, daar de woning Zwolseweg 83 hierin bepalend is.

In de directe omgeving van de bouwlocatie 't Solenspijker liggen geen (agrarische) bedrijven die mogelijke hinder zouden kunnen opleveren. Omgekeerd zijn er geen (agrarische) bedrijven die in hun ontwikkelingsruimte worden beperkt.

5. Bestemmingsplanregeling

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het landgoedplan is vertaald in een verbeelding en bijbehorende regels. De verbeelding en regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen.

Het bestemmingsplan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van de gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

De systematiek van het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de richtlijnen van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). Beleidsmatig is aansluiting gezocht bij het concept van het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Raalte.

5.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en bouw- en functieaanduidingen aangegeven. Een *bestemming* geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De gebruiksmogelijkheden staan omschreven in de regels.

Het plan kent de volgende bestemmingen:

Bestemming	artikel
Agrarisch met waarden – Natuur en landschap	3
Natuur	4
Verkeer	5
Verkeer – onverhard	6
Water	7
Wonen	8
Wonen – 1	9
Dubbelbestemming	
Waarde – Archeologie	10
Waarde - Cultuurhistorie	11
Gebiedsaanduiding	
Vrijwaringszone - straalpad	12

Een *dubbelbestemming* wordt gegeven als er, naast de primaire bestemming, ook andere belangen spelen die moeten worden geregeld en die beperkingen kunnen stellen aan het gebruik dat volgens de 'eerste' bestemming is toegestaan. In onderhavig plan gaat het om de dubbelbestemming van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde en de voormalige zeewaterkering (element met cultuurhistorische waarde). Een dubbelbestemming kent een "voorrangsregeling", wat inhoudt dat er nadere bepalingen of beperkingen kunnen worden gesteld aan de primaire bestemming. In een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde moet bijvoorbeeld eerst een nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanduidingen

Een aanduiding is een teken op de plankaart (aangegeven met een code). Met een aanduiding kunnen nadere aanwijzingen gegeven worden voor het gebruik of het bouwen.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de inleidende regels worden begrippen en afkortingen verklaard die in de regels worden gebruikt (art. 1). Deze zijn opgenomen om de regels eenduidig te kunnen uitleggen. In art.2 is aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen. Hieronder wordt kort toegelicht waarom een bepaalde bestemming is toegekend en wat met de regeling wordt beoogd.

Bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is gegeven aan de gronden die in (vooralsnog) agrarisch gebruik zijn. Een deel van deze gronden zal op termijn worden omgezet in natuur. Aan deze gronden is niettemin een agrarische bestemming toegekend. Dit heeft te maken met het gegeven dat ten behoeve van de natuurontwikkeling een inrichtingssubsidie wordt aangevraagd. Deze subsidie wordt niet verleend als de gronden reeds een natuurbestemming hebben in een vastgesteld bestemmingsplan. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Natuur’.

Gronden waarvoor op grond van het provinciale regeling een subsidie voor agrarisch natuurbeheer wordt aangevraagd blijven een agrarische bestemming houden.

Bestemming ‘Natuur’

De bestemming ‘Natuur’ is toegekend aan zowel de bestaande bossen, het nieuw aan te leggen bos bij de N35 als aan de gronden die reeds zijn omgezet in nieuwe natuur of waarvoor reeds de subsidie is verleend. Ook twee nieuw te realiseren landschapselementen bij de Grote Hagenweg hebben deze

bestemming gekregen. Hoewel bossen door hun verschijningsvorm een bijzondere plaats innemen op het landgoed en bosbouw net als landbouw een economische activiteit en inkomstenbron is, wordt er in de bestemming geen onderscheid gemaakt tussen bossen en andere vormen van natuurbeheer, zoals als bloemrijk grasland of waterrijke natuur, die als open landschap kunnen worden aangemerkt. Het bosbeheer en –onderhoud (plantwerkzaamheden, dunningen, (eind)kap, snoeiwerkzaamheden e.d.) en de houtoogst zijn niet omgevingsvergunningplichtig en brengen derhalve geen administratieve lasten met zich mee. Deze wijze van bestemmen is conform het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Raalte. De aparte bosbestemming zal worden hersteld als deze terugkeert in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Raalte.

Ook de bestaande bomenlanen zijn, voor zover het niet-openbare wegen betreffen, binnen de bestemming 'Natuur' opgenomen (o.a. Alerdinckweg Noord, Hogeweg en Zeedijk). Naast de bescherming van natuur- en landschapswaarden zijn binnen de bestemming houtproductie en extensieve dagrecreatie toegelaten. De waarden van natuur en landschap worden beschermd via een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning). Binnen de bestemming kan (met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) een beheergebouw worden gebouwd, als dat noodzakelijk is voor het beheer en onderhoud van het landgoed.

Voor één perceel is de functieaanduiding 'waterberging' opgenomen.



Bestemming 'Verkeer'

Deze bestemming is toegekend aan de openbare wegen: de Grote Hagenweg en Zuthemerweg. De Grote Hagenweg is overigens uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Binnen de bestemming vallen ook de aanliggende bermen en afwateringsslotten.

Bestemming 'Verkeer – onverhard'

Een deel van de Grote Hagenweg is niet verhard en is daarom als onverharde weg bestemd.

Bestemming 'Water'

De bestemming 'Water' is toegekend aan de hoofdwatgangen die in beheer zijn bij het waterschap Groot Salland. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegelaten.

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming omvat de bestaande woningen, met bijbehorende erven en tuinen. De maatvoering is in de regels geregeld. Bij een woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om de oude hooibergen te herstellen, c.q. te herbouwen. De hooiberg mag als bijgebouw worden gebruikt.

Overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied kan het College van B&W ontheffing verlenen om het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m², mits dit noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten, of voor werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het beheer van het landgoed.



Herstel van oude hooibergen is onderdeel van het landgoedplan.

Beroep of bedrijf aan huis

Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Raalte mag in de woning (of in een bijgebouw bij de woning) een aan huis verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend, met uitzondering van horeca en detailhandel. Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor deze activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het totale woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen. Tevens is er een maximum van 50 m² verbonden aan het gebruik voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Voor het perceel Grote Hagenweg 1 is met een functieaanduiding opgenomen dat hier een landgoedkantoor is toegestaan met een maximale oppervlakte van 140 m². Dit kan worden gerealiseerd in een afzonderlijk bijgebouw. Dit geldt bovenop de reguliere regeling die 100 m² aan bijgebouwen en een hooiberg mogelijk maakt.

Bestemming 'Wonen - 1'

De twee locaties waar nieuwbouw mag plaatsvinden zijn met een afzonderlijke bestemming 'Wonen - 1' geregeld. De maximale inhoudsmaat en goot- en bouwhoogten zijn in een maatvoeringssymbool op de verbeelding weergegeven. Tevens is het aantal woningen en de maximale inhoud van de woningen aangegeven. Bijgebouwen mogen op het erf De Hofstee worden gebouwd binnen het daarvoor aangeduide bouwvlak, dat tevens een geluidwerende functie heeft. Omdat het hier een gezamenlijk bijgebouw betreft, is er geen oppervlaktemaat per woning aangekoppeld. Buiten dit bouwvlak zijn bij de woningen geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Ook op de locatie 't Solenspijker zijn geen

vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Bijgebouwen dienen hier te worden geïntegreerd in het bouwvolume van de woning.

Herstel van vroegere hooibergen is op de nieuwbouwlocaties niet aan de orde.

Voor beide nieuwbouwlocaties zijn nog geen bouwplannen uitgewerkt. Mocht blijken dat bij de uitwerking van een bouwplan enige flexibiliteit wenselijk is in de begrenzing van het bouwvlak of in de maatvoering, dan kunnen Burgemeester en wethouders, binnen bepaalde marges, het bestemmingsplan wijzigen om dit mogelijk te maken. Voorwaarde is dat er een goed onderbouwd bouwplan moet liggen dat voldoet aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Deze dubbelbestemming is gegeven aan die delen van het plangebied die in een gebied liggen met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt dat voor bepaalde werken en werkzaamheden eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, wordt van de aanvrager verlangd dat hij een rapport overlegt waarin onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden.

De gemeente Raalte heeft eerder reeds aangegeven dat er voor beide nieuwbouwlocaties geen verplichting is voor een archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.1). De dubbelbestemming en de bijbehorende verplichting tot nader archeologisch onderzoek geldt derhalve niet voor deze bouwlocaties.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Langs de westelijke en noordelijke rand van het landgoed ligt de voormalige zeewaterkering. Hier wordt een hoge cultuurhistorische waarde aan toegekend en het is daarom, naast de bestemming 'Natuur' met een dubbelbestemming aangegeven in dit bestemmingsplan. Dat betekent dat voordat op deze gronden werkzaamheden uitgevoerd mogen worden, eerst moet worden aangetoond dat dit geen nadelige effecten heeft op deze dijk.



De zeewaterkering langs de Zuthemerweg

Gebiedsaanduiding 'Straalpad'

Over het plangebied loopt een straalverbinding. Hoewel deze geen directe consequenties heeft (hij ligt op een hoogte van 59 meter) is het straalpad als signalering op de verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels tenslotte bestaan uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

De afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die gelden voor het afwijken bij een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer (B.V. Landgoed Den Alerdinck II). Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling van het plan, de uitgevoerde onderzoeken als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeente Raalte heeft met B.V. Landgoed Den Alerdinck II een overeenkomst over planontwikkelingskosten en planschade gesloten.

Vertrekpunt is dat de investeringen in groen en blauw kunnen worden bekostigd met de bouw van de woningen. Hiervoor is een gedetailleerde financiële onderbouwing opgesteld die door de provincie Overijssel en de gemeente Raalte is geaccordeerd. De onderbouwing is vertrouwelijk.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II heeft, samen met het Beeldkwaliteitplan, van 9 december 2010 tot en met 19 januari 2011 ter inzage gelegen. Ook is het plan in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners.

Op 13 december 2010 is een inloopavond georganiseerd in het gemeentehuis van Raalte. Belangstellenden konden zich hier laten informeren over de plannen voor het landgoed. De avond werd goed bezocht door naar schatting 30 personen. Overigens zijn ten tijde van de Schetsschuit (2007) alle bewoners van het landgoed al eens uitgenodigd en geïnformeerd over de plannen.

In dit hoofdstuk zijn alle inspraak- en overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven op welke onderdelen dit tot een aanpassing van het plan heeft geleid. In bijlage 7 is een kopie van de reacties opgenomen.

Daarnaast zijn er enkele andere (ambtelijke) aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In paragraaf 7.3 is aangegeven welke wijzigingen dit zijn.

7.1 Inspraak

1	G. Neppelenbroek Zwolseweg 70 8055 PB Laag Zuthem	
1a	Inspreker is van mening dat de bebouwing op De Hofstee te dicht bij het bedrijf Zwolseweg 70 komt. Men vreest dat het in de toekomst belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering.	De afstand tussen het bedrijf en De Hofstee bedraagt ruim 250 meter. Het bedrijf hoeft niet te vrezen voor zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreft een melkveebedrijf. De aan te houden afstand is dan maximaal 50 meter. Bovendien ligt de woning op nr. 81 dichter bij.
1b	Vraag of de ontsluiting van De Hofstee niet via de grindweg kan lopen.	De Alerdinckweg Noord is in het kader van de Landinrichting Salland-West aan het gemotoriseerde verkeer onttrokken ter bescherming van het kerngebied en de fauna op het landgoed. Daardoor is het landgoed verlost van illegaal sluipverkeer. De weg is nu alleen opengesteld voor wandelaars, fietsers en ruiters en is derhalve niet geschikt als ontsluitingsweg. Behoud van de rust in het kerngebied was ook een reden om de nieuwe woningen niet in het centrale deel van het landgoed te realiseren. In het huidige plan zijn de vijf woningen aan de rand van het landgoed gesitueerd en deze worden rechtstreeks op de parallelweg langs de N35 ontsloten.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	J.P. Stapel Spinhuisstraat 9 8101 AX Raalte	
2a	Waarom is er een verschil in inhoudsmaat voor de nieuwe woningen op De Hofstee (750 m3) en 't Solenspijker (1000 m3). Gevraagd wordt waarom überhaupt een inhoudsmaat wordt opgenomen aangezien een beetje Sallandse	Bij 't Solenspijker geldt een grotere inhoudsmaat omdat hier de woning en bijgebouwen in één volume gebouwd dienen te worden. De regeling in het plan is zodanig dat er geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De inhoudsmaten zijn conform het bestemmingsplan

	boerderij een inhoudsmaat heeft die veel groter is.	Buitengebied van de gemeente Raalte, dat weer gebaseerd is op provinciaal beleid. Het is gebruikelijk om maximale inhoudsmaten op te nemen, omdat het niet gewenst is dat er grote bouwmassa's ontstaan die niet passen bij het landelijke karakter van het buitengebied. Overigens mag bij bestaande boerderijen het volledige volume gebruikt worden voor het wonen.
2b	De bestemmingsomschrijving voor de bestaande woningen (art.8) is te beperkt. Dit geeft geen economische basis.	De regeling is conform het bestemmingsplan Buitengebied. Bij burgerwoningen zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan, maar het wonen dient de hoofdfunctie te blijven.
2c	Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen/landgoedkantoor' niet terug te vinden.	De aanduiding is, met een aanduidingsvlak, opgenomen op het adres Grote Hagenweg 1, aan de noordzijde van het perceel.
2d	Op elk bestaand erf staat reeds een woning die groter is dan 750 m ³ en meer dan 100 m ² aan bijgebouwen. Het is beter de bouwregels aan te passen aan de bestaande situatie, anders is het diefstal van gebouwen en ruimte.	Zie onder 2a. Bestaande gebouwen, die reeds groter zijn, vallen onder het overgangsrecht en mogen uit dien hoofde blijven bestaan.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	A.T. van Meerveld Zwolseweg 81 8055 PC Laag Zuthem	
3a	De overheid staat een rode ontwikkeling toe om natuuraanleg te financieren. De drang tot natuuraanleg is echter vervallen omdat de robuuste verbindingzones zijn geschrapt en de EHS wordt herijkt. Er is derhalve geen draagvlak meer om aan natuurontwikkeling gekoppelde woningbouw toe te staan.	De provincie heeft in het 'Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen' het belang onderstreept voor duurzame instandhouding van landgoederen. Het rood is een middel om dit te bereiken. Dit staat in principe los van de robuuste verbindingen. De ligging in de robuuste verbinding Hattem-Ommen was wel aanleiding om Den Alerdinck II als pilot-project aan te wijzen. De mogelijkheden van rood voor groen kunnen echter ook elders in de provincie toegepast worden.
3b	De robuuste verbindingzones zijn geschrapt uit het rijksbeleid en de EHS wordt herijkt. Er mag niet worden vooruitgelopen met het uitvoeren van werkzaamheden op bestuurlijke besluiten, planologische procedures en vergunningverlening, om te voorkomen dat er onomkeerbare situaties ontstaan.	Zie het antwoord onder 3a. De te volgen procedure is om eerst het bestemmingsplan vast te stellen alvorens er andere werkzaamheden worden uitgevoerd.
3c	Vraag waarom omwonenden en belanghebbenden in het voorjaar van 2007 niet zijn geïnformeerd over de inhoud van de Schetsschuit. De realisering van Robuuste Verbindingen gebeurt op basis van vrijwilligheid. Het zoekgebied met afrondingswensen heeft betrekking op de gronden en bedrijven van de burens. Het is niet wenselijk dat er een soort van voortrekkersrol of voorkeursrecht kan ontstaan voor het landgoed.	Ten tijde van de schetsschuit zijn alle bewoners van het landgoed uitgenodigd en geïnformeerd over de plannen. Daar is destijds de grens getrokken. Voor overige omwonenden worden de normale procedures gevolgd. Inspreker is vele malen bilateraal overleg aangeboden, maar dat is telkens geweigerd. Er ontstaat geen voorkeursrecht voor het landgoed. De voorgestelde maatregelen vinden plaats op gronden van het landgoed en niet op gronden van de burens. Het is niet zo dat daarbuiten nog maatregelen genomen zullen worden voor de afronding.
3d	Vanuit de omgeving is er geen draagvlak meer te verwachten om Model Bosknoop te realiseren.	Dit plan betreft alleen eigendommen van het Landgoed Den Alerdinck II. Met de eigenaren van het landgoed is overeenstemming.
3e	Inspreker maakt bezwaar tegen de koppeling van de regeling Rood voor Rood en Rood voor	Voor het landgoed is één integraal plan gemaakt waarin gebruik is gemaakt van verschillende regelingen (rood-

	Groen door een nieuw erf te realiseren voor 5 woningen. De mogelijkheden voor Rood voor Rood dienen eerst gebruikt te worden.	voor-groen en rood-voor-rood). Het plan omvat zowel de sloop van oude bedrijfsgebouwen als de ontwikkeling van nieuw bos en natuur. Wij zijn van mening dat dit, zeker voor een kwetsbaar gebied als een landgoed, tot een beter eindresultaat leidt dan dat er op verschillende plekken nieuw "rood" wordt ontwikkeld. Overigens zijn de afzonderlijke regelingen rood-voor-rood en rood-voor-groen inmiddels geïntegreerd in de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving". In het "Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" (september 2010) is het plan voor Den Alerdinck II opgenomen als één van de referentieprojecten.
3f	Inspreker maakt bezwaar tegen de locatie van De Hofstee. De locatie ligt te dicht op zijn bedrijf waardoor de ontwikkeling van het bedrijf wordt beperkt. Bovendien ligt de locatie te dicht op de N35.	In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet worden beperkt door de woningen op De Hofstee. De geurberekening is gebaseerd op gegevens uit de milieuvergunning van maart 2010. De geurbelasting op het dichtstbijzijnde punt van De Hofstee bedraagt 6,0 odeur, waarmee ruim voldaan wordt aan de geurnorm van 8 odeur. Bovendien blijkt dat de woning Zwolseweg 81 bepalend is voor de uitbreidingsmogelijkheden. De woning heeft nl. al een hogere belasting. Voor wat betreft geluid wordt aan het college van B&W gevraagd een hogere grenswaarde te verlenen. Het bestemmingsplan is zo opgezet dat door de plaatsing van een gezamenlijk bijgebouw een afschermend effect wordt bereikt. De exacte geluidbelasting op de gevel is echter van meerdere factoren afhankelijk die elkaar ook kunnen beïnvloeden: de plaatsing en afmetingen van de bijgebouwen en de plaatsing en vormgeving van de woningen zelf. Om ontwerpvrijheid voor de toekomstige invulling te behouden is het ongewenst om daar nu reeds dwingende voorschriften voor te geven.
3g	Gevraagd wordt hoe realistisch de toets aan de Natuurwetgeving is, aangezien de Robuuste Verbindingszone is geschrapt het de EHS wordt herijkt.	De natuurtoets houdt in dat er getoetst moet worden aan de geldende natuurwetgeving: de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. We hebben hier niet te maken met gebieden die worden beschermd o.b.v. de Nb-wet (dat zijn de Natura 2000-gebieden). In het kader van de Flora en faunawet is het plan getoetst op eventuele schade aan beschermde planten- en diersoorten. Conclusie is dat er geen nadelig effect is. Eventuele wijzigingen in de EHS en de robuuste verbindingszones hebben hier niets mee van doen. Dit is <i>natuurbeleid en geen wetgeving</i>.
3h	Er zijn in het voorontwerp teveel mogelijkheden voor uitzonderingen, afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waardoor het niet meer duidelijk is welk doel dit plan wil bereiken.	Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan heel duidelijk weergeeft wat er met het plan wordt beoogd. Het is gebruikelijk om in een bestemmingsplan zgn. flexibiliteitsbepalingen op te nemen, om: - kleine afwijkingen van de regels toe te staan. Het moet dan wel gaan om kleine afwijkingen waarvoor B&W bovendien toestemming moeten verlenen; - een nadere toets in te bouwen voordat iets kan worden toegestaan. Dit juist voor een zorgvuldige beoordeling van een nieuwe ontwikkeling.

3l	Gevraagd wordt of de financiële onderbouwing, die dateert van 2007, nog wel kan dienen als onderbouwing voor dit plan. Dit gelet op de economische crisis en de bezuinigingen van de Rijksoverheid. Het is niet duidelijk of het plan is getoetst aan de Europese regels voor staatsteun.	Wij zijn van mening dat de onderbouwing nog steeds als actueel kan worden beschouwd. De opmerking over staatssteun wordt niet begrepen. De omzetting van agrarische grond in natuur is een private overeenkomst tussen gemeente en landgoed.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4	B.H . Braakman Zwolseweg 83 8055 PC Laag Zuthem	
4a	Inspreker verbaast zich erover dat omwonenden niet zijn uitgenodigd voor de eerdere informatieavond in Heino.	Inspreker is geen bewoner van het landgoed en werd inderdaad niet uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst in 2007 (zie onder 3c). Hij is in 2008 door de landgoeddirectie wel persoonlijk geïnformeerd over de plannen.
4b	Inspreker vindt dat het bos erg dicht bij zijn woning wordt aangelegd. Hij vreest voor geluidsoverlast (omdat het geluid in een fuik terecht komt), muggen, schaduw en verdwijnen van uitzicht. Men heeft nu al last van het huidige bos naast het huis.	De afstand van de woning tot het geplande bos bedraagt 60 meter. Wij achten deze afstand tussen het bos en de woning heel acceptabel. Bos is een normale functie in het buitengebied en passend in het landgoedkarakter van de omgeving. De geluidbelasting zal niet toenemen door de aanwezigheid van bos. Het bos zal een enigszins dempende werking hebben op het geluid. De afstand tot het bos is dermate groot dat de schaduw hiervan niet zal reiken tot aan het huis. Evenmin verwachten wij dat er hierdoor overlast van muggen zal ontstaan.
4c	Gevraagd wordt naar de vervolgplannen en of men hierin betrokken wordt.	Het bestemmingsplan volgt de wettelijke procedure. De gemeente geeft antwoord op de ingediende inspraakreacties. Vervolgens wordt het plan (al dan niet aangepast n.a.v. de reacties) als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dan bestaat de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het plan bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State. Eventuele bouwplannen volgen hun eigen vergunningstraject.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5	G. Nijhoff Langeslag 49 8055 PP Laag Zuthem	
5a	Waarom nieuwbouw in een mooi en rustig gebied, terwijl er op de bestaande erven (waar gesloopt wordt) voldoende ruimte is om te bouwen?	Een landgoed is van oudsher een ruimtelijke en economische eenheid. Voor het landgoed is één integraal plan gemaakt waarin gebruik is gemaakt van verschillende regelingen (rood-voor-groen en rood-voor-rood). Het plan omvat zowel de sloop van oude bedrijfsgebouwen als de ontwikkeling van nieuw bos en natuur. Wij zijn van mening dat dit, zeker voor een kwetsbaar gebied als een landgoed, tot een beter eindresultaat leidt dan dat er op verschillende plekken nieuw "rood" wordt ontwikkeld. Voldoende redenen om af te wijken van het principe dat nieuwe bebouwing wordt toegevoegd op de plaats van sloop.

		Uitgangspunt voor deze provinciale pilot was dat nieuwe bebouwing het landgoed moet versterken en dat het geen afbreuk mag doen aan bestaande kwaliteiten. Alle geraadpleegde deskundigen zijn van oordeel dat alternatieve bouwlocaties op het landgoed om landschappelijke en cultuurhistorische redenen niet wenselijk zijn. Wij zijn van mening dat het met toevoegen van een nieuw erf een hogere kwaliteit gehaald kan worden dan met incidentele nieuwbouw op verschillende locaties (waarvan een aantal erven met cultuurhistorische waarde). Met de ontwikkeling van De Hofstee kan een nieuwe, eigentijdse plek worden gecreëerd. Overigens zijn de afzonderlijke regelingen rood-voor-rood en rood-voor-groen inmiddels geïntegreerd in de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving". In het "Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" (september 2010) is het plan voor Den Alerdinck II opgenomen als één van de referentieprojecten.
5b	Inspreker vraagt zich af waarom landbouwgrond moet worden omgezet tot natuur. Goede landbouwgrond kan meer opbrengen dan het omzetten naar natuur.	De omzetting naar nieuwe natuur of agrarisch natuurbeheer past in het beleid van rijk en provincie (realisering EHS) en is een belangrijk onderdeel van deze provinciale pilot.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6	Plaatselijk Belang Laag Zuthem Langeslag 49 8055 PP Laag Zuthem	
6a	Waarom nieuwbouw in een mooi en rustig gebied, terwijl er op de bestaande erven (waar gesloopt wordt) voldoende ruimte is om te bouwen?	Zie antwoord onder 5a.
6b	Gevraagd wordt of de nieuwe woningen niet te dicht op de N35 worden gebouwd, mede gelet op de plannen voor verbreding van de N35.	Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidbelasting op enkele meetpunten hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde. Het bestemmingsplan is zo opgezet dat door de plaatsing van een gezamenlijk bijgebouw een afschermend effect wordt bereikt. De exacte geluidbelasting op de gevel is echter van meerdere factoren afhankelijk die elkaar ook kunnen beïnvloeden: de plaatsing en afmetingen van de bijgebouwen en de plaatsing en vormgeving van de woningen zelf. Om ontwerprijheid voor de toekomstige invulling te behouden is het ongewenst om daar nu reeds dwingende voorschriften voor te geven. Aan het college van B&W zal daarom worden gevraagd om een hogere grenswaarde te verlenen. Van verbreding van de N35 is op dit moment geen sprake.
6c	Inspreker vraagt zich af waarom landbouwgrond moet worden omgezet tot natuur. Goede landbouwgrond kan meer opbrengen dan het omzetten naar natuur.	Zie antwoord onder 5b.
6d	Als er dan toch gebouwd moet worden: waarom niet aansluitend op de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld in Laag Zuthem.	Doel van het landgoedplan is een duurzame instandhouding van het landgoed, ook in economische zin. De nieuwbouw is geen doel op zich, maar een middel om de kosten van het beheer van het landgoed als totaal

		te kunnen financieren. Om de jaarlijkse erfpachtinkomsten te kunnen innen is bouwen op eigen grond noodzakelijk.
		De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Overleg

7	N.V. Nederlandse Gasunie TAJO Legal Engineering Postbus 19 9700 MA Groningen	
7a	Gemeld wordt dat er geen aardgastransportleidingen van de Gasunie in of nabij het plangebied liggen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
		De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8	Waterschap Groot Salland Postbus 60 8000 AB Zwolle	
8a	Gevraagd wordt naar het juiste aantal woningen. Er wordt gesproken over 5 nieuwe woningen, elders over 6 woningen.	Op de locatie De Hofstee worden 5 nieuwe woningen gebouwd. Aan de Zuthemerweg wordt één nieuwe woning gebouwd ter vervanging van een bestaande woning. Per saldo neemt het aantal woningen met 5 toe. De berekening in paragraaf 4.3 zal aangepast worden. Er wordt gerekend met 5 nieuwe woningen .
8b	In het plangebied ligt een waterberging die de bestemming 'Natuur' heeft. Verzocht wordt om naast de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden ook de waterhuishoudkundige functie van de gronden als voorwaarde te koppelen voor de omgevingsvergunning.	Akkoord. Naast de natuur- en landschapsbelangen zal ook de waterhuishoudkundige functie een criterium zijn bij de afweging voor een omgevingsvergunning.
8c	Wellicht kan de functieaanduiding 'waterberging' worden opgenomen op de verbeelding.	Akkoord. Voor het betreffende perceel zal een functieaanduiding 'waterberging' worden opgenomen.
9	Veiligheidsregio IJsselland Postbus 1453 8001 BL Zwolle	
9a	Aangegeven wordt dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten in het plan aanwezig zijn. In het gebied is geen dekking door de sirenes van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem, maar gezien het beperkte aantal aanwezigen binnen het plangebied is dit geen belemmering.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
		De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10	VROM-Inspectie Directie Uitvoering Programma Borging ruimtelijke rijksbelangen Postbus 16191 2500 BD Den Haag	
10a	Het plangebied ligt in de nabijheid van twee	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

	beschermde historische buitenplaatsen. De overweging om met de ontwikkeling de karakteristieken van het bestaande landgoed te versterken en op Den Alerdinck II geen nieuw 'hoofdgebouw' op te richten wordt gezien als een juiste benadering volgens de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.	
		De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11	Provincie Overijssel Eenheid Ruimte, Wonen en bereikbaarheid Postbus 10078 8000 GB Zwolle	
	De reactie van de provincie heeft betrekking op het beeldkwaliteitplan.	
11a	Het voorliggende plan geeft voor De Hofstee een beeld van vijf gelijkwaardige en afzonderlijke woningen. Het kenmerk van erven in een oude hoevenlandschap is echter dat er sprake is van een hoofdgebouw en verschillende 'bijgebouwen' oftewel schuurwoningen, dus van verschillende volumes. Geadviseerd wordt om het BKP voor De Hofstee in die richting bij te stellen.	In beginsel kunnen wij meevoelen met deze gedachtengang. Ook in het beeldkwaliteitplan wordt immers gesteld dat een afwisseling in volume van de diverse massa's een van de kenmerken is van 'het Sallandse erf'. Hierbij is echter ook aangegeven dat het overnemen van alle kenmerken niet wenselijk is. Variatie in volumes past bij een (traditioneel) erf waarbij de verschillende volumes verschillende functies en 1 eigenaar hebben. Op het erf De Hofstee zijn de functies gelijk (wonen) en de eigenaren verschillend. Het voorschrijven van een hiërarchische opzet bemoeilijkt de uitgifte van de erfpachtkavels en verkoopbaarheid van de woningen nu en in de toekomst. Gezien de ligging en functie (wonen) van dit erf is ervoor gekozen om de hiërarchie los te laten om een gewilde en flexibele woonsituatie te realiseren. De te realiseren gebouwen dienen familie van elkaar te zijn, maar de vormgeving van de gebouwen kan verschillen. Het bieden van een bepaalde individualiteit per woning zorgt ervoor dat deze woonwijze zowel nu als in de toekomst kan rekenen op voldoende animo en minder kwetsbaar is voor wisselingen in de bezetting.
11b	Aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving van de erfsafscheidingen aan de westkant. Gewezen wordt op het Advies juridische borging kwaliteitsdoelen (pilot Knooperven).	Wij zien de kwetsbaarheid én kwaliteit (uitzicht!) van deze zijde en hebben hier bij het formuleren van de randvoorwaarden op geanticipeerd. Wij vermoeden dat ook bewoners deze kwaliteit zien, maar desalniettemin hebben we gesteld dat aan deze zijde de afscheidingen groen en niet te hoog (<1 m) mogen zijn. Hiermee denken wij het maximale te hebben gedaan binnen de mogelijkheden van het product (beeldkwaliteitplan). Andere mogelijkheden voor sturing en handhaving moeten ons inziens elders worden gevonden. Overigens zijn erfafscheidingen tot een hoogte van 1 m op grond van de Wabo overal vergunningsvrij.
		De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan (of beeldkwaliteitplan).

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	9
Artikel 4	Natuur	11
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Verkeer - Onverhard	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Wonen	16
Artikel 9	Wonen - 1	18
Artikel 10	Waarde - Archeologie	20
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 13	Algemene bouwregels	24
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 17	Algemene procedureregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 18	Overgangsrecht	29
Artikel 19	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20100003-0005 met de bijbehorende regels;

1.3 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 in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf aan huis

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 cultuurhistorische waarden:

de waarde die is toegekend aan ruimtelijk relevante elementen en structuren in stedelijk en landelijk gebied die een beeld geven van de bewonings- en ontginningsgeschiedenis. Met andere woorden: de fysieke elementen in een landschap die het ingrijpen van de mens in de jaren tonen. De cultuurhistorie omvat zowel het archeologisch, historisch (steden)bouwkundig, als het historisch geografisch erfgoed;

1.22 dagrecreatie:

het verblijf, buiten de woning, voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 gebouw:

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

1.26 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

1.27 hoofdgebouw:

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;

1.28 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, tenthuisjes, caravans (niet zijnde stacaravans) of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.29 kantoor:

een ruimte welke door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard en zonder baliefunctie;

1.30 kunstwerken:

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.31 landgoed

multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke of rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig duurzaam in stand te houden.

1.32 overkapping:

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

1.33 peil:

- a. voor gebouwen, 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. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.34 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.35 schuilgelegenheid:

een onderkomen voor dieren;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 standplaats voor kampeermiddel:

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

1.38 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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;

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

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:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' 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

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen 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 hoogzit ten behoeve van het observeren van het wild mag niet meer dan 8,00 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning 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, herprofiëren 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. het bergen van water ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. waterpartijen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

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 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 doorgaande rijstroken en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 *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, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Onverhard

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Onverhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onverharde wegen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

6.2.1 *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, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeer te water;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water ten behoeve waterberging en waterhuishouding en bruggen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder waterbouwkundige en cultuurtechnische kunstwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting of bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 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, water en paardenbakken.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- de afstand tussen de woning en de overige bijgebouwen bedraagt ten hoogste 20 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-landgoedkantoor' is een gebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 140 m². De goothoogte en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 meter;
- verder geldt het volgende:

	Max. aantal per bestemmingsvlak	Max. inhoud	Max. oppervlak	Max. goot hoogte	Max. bouw hoogte	Dak-helling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	750 m ³		4,5 m	10 m	min. 40 ⁰ en max. 55 ⁰
bijgebouwen			100 m ²	3 m	6 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
bijgebouw in de vorm van een hooiberg	1		36 m ²		6 m	
erf- of terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning overige plaatsen					1 m 2 m	

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

8.3 Nadere eisen

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

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 vergroting oppervlak bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

8.5 Specifieke gebruiksregels

- paardenbakken buiten het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
- bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning c.q. in de aan de woning aangebouwde (bij)gebouwen;
- het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. de goothoogte en de bouwhoogte of de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het volume van het hoofdgebouw mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)'.
- d. het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt 1 tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of andere voorzieningen toegelaten;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedragen maximaal 4,5 en 8 m;
- g. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m. De hoogte van erf- of terreinafscheidingen op de overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- i. de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van iedere woning mag de uiterste grenswaarde zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder niet overschrijden.

9.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. paardenbakken buiten het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bouwvlak en/of bestemmingsvlak met maximaal 20 meter te verschuiven met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte voor bijgebouwen niet wordt vergroot;
- a. er geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- b. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen geen belemmering vormt voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- c. er voldaan dient te worden aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota van de gemeente Raalte.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van waardevolle archeologische waarden in de bodem.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 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 burgemeester en wethouders 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 bouwvergunning 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 peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 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, 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, herprofilen 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.

10.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 10.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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 een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 omgevingsvergunning 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.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen en veiligstellen van de voormalige zeewaterkering.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd :

11.2.1 Bouwen overeenkomstig bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Binnen de aangegeven gronden met cultuurhistorische waarde mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter mag bedragen.

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

11.3.1 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. egaliseren, ophogen afgraven, grondwerkzaamheden en ontginnen;
- b. de aanleg van verhardingen (zoals wandel- en fietspaden en kavelpaden).

11.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.3.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning

De in lid 11.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

13.2 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 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

- 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, 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%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Wijzigingen

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

17.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II.

