

BUITENGEBIED RAALTE, PARTIËLE HERZIENING NR. 18

Omgeving Raamsweg 14 en 16

Projectnummer: 2017038



IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
BTW nr. : NL139099268B01
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Colofon

Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 18, Omgeving Raamsweg 14 en 16

Opdrachtgever: P. Bruggeman

Opdrachtnemer: Bureau voor Planvorming & Advies (BP&A),
Zwolle



Opgesteld door: Thom Melenhorst

Architect: the Citadel Company



Datum: 19 september 2018

Versie: Ontwerpbestemmingsplan

Imro-code: NL.IMRO.0177.BP20170004-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Afwijkingsprocedure.....	4
1.2.1 Huidige bestemming en strijdigheid	4
1.2.2 De bij het plan behorende stukken.....	6
2. Beschrijving plangebied.....	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Huidige situatie plangebied en omgeving	10
3. Beschrijving van het project	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Uitgangspunten erfinrichting	12
3.3 Vertaling in ontwerp.....	12
3.4 Verkeer en parkeren.....	14
3.5 Conclusie	14
4. Beleidskader	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Rijksbeleid	15
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	15
Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	15
Conclusie Rijksbeleid	16
4.3 Provinciaal beleid	16
Omgevingsvisie Overijssel Beken kleur (2017)	16
Omgevingsverordening Overijssel	16
4.4 Regionaal beleid	17
Landschapontwikkelingsplan (LOP)	17
4.5 Gemeentelijk beleid	18
Welstandsnota 2016.....	18
5. Ruimtelijke en milieukundige onderzoeken	20
5.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden.....	20
5.2 Flora en fauna	20
5.3 Water	23
5.4 Bodem	24
5.5 Geluid	25

5.6 Externe veiligheid	25
5.7 Bedrijven en milieuzonering	27
5.8 Luchtkwaliteit	27
5.9 Verkeer en parkeren.....	28
5.10 Geurhinder en veehouderij	28
5.11 Conclusie	28
6. Uitvoerbaarheid.....	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	29
7. Toelichting op de regels	30
7.1 Inleiding.....	30
7.2 Opzet regels	30
7.2.1 Inleidende regels	30
7.2.2 Bestemmingsregels.....	30
7.2.3 Algemene regels	31
7.2.4 Overgangs- en slotregels	31
7.3 Nadere toelichting op de regels	31
Bijlagen.....	32
Bijlage 1. Advies ervenconsulent.....	32
Bijlage 2. Erfinrichtingsplan.....	33
Bijlage 3. Ecologisch onderzoek	34
Bijlage 4. Digitale watertoets	35
Bijlage 5a. Verkennend bodemonderzoek	36
Bijlage 5b. Beoordeling Verkennend bodemonderzoek, Omgevingsdienst IJsselland	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf aan de Raamsweg 14 te Mariënheem. Het totale perceel bestaat uit twee woningen (Raamsweg 14 en 16, zie onderstaande afbeelding) met bijgebouwen en heeft de bestemming wonen en de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'.



Het initiatief betreft de transformatie van de huidige woning met nummer 14 naar een schuur en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel. In 2014 is reeds een bouwvergunning verleend op een locatie aan de zuidwestzijde van het perceel. Herbouw op deze locatie is echter landschappelijk en praktisch niet wenselijk omdat dit gedeelte van het perceel te laag gelegen is. Maatregelen ten behoeve van de verlaging van het Boetelerveld dragen hier ook niet positief aan bij. Het voorstel is om de woonkavel meer oostelijk te positioneren. Deze positie ligt buiten het bouwvlak, maar draagt op basis van onderliggen initiatief positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de woonkavel een nieuwe positie krijgt, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een herziening van het bestemmingsplan is vereist. Dit voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Afwijkingsprocedure

1.2.1 Huidige bestemming en strijdigheid

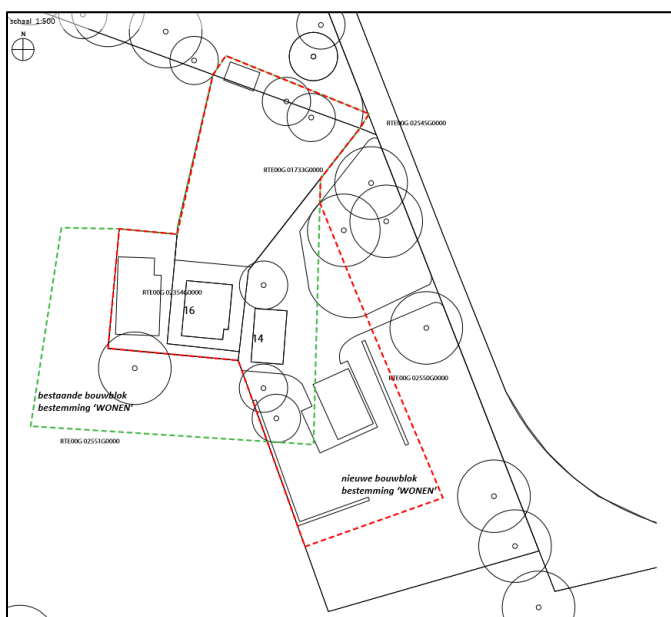
Het huisperceel Raamsweg 14-16 heeft volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte (vastgesteld op 8 juni 2012 door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012) de bestemming 'Wonen'. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Bestemmingsplan ter plaatse van de Raamsweg 14-16. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Ter plaatse zijn twee woningen toegestaan. Volgens de planregels zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen slechts binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming toegestaan. De omliggende grond heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' en ligt in extensiveringsgebied. De voorgenomen bouw is in strijd met het bestemmingsplan omdat de woning buiten het bouwvlak en daarmee binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' is geprojecteerd. Binnen die bestemming is de bouw van een woning niet toegestaan.

Om de verplaatsing van de woning naar de gewenste locatie te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. De wijziging voorziet in het omzetten van een deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen', waarbij het bouwvlak wordt aangepast. Een deel van de huidige woonbestemming wordt omgezet in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven. De eigenaar van het perceel Raamsweg 16 heeft schriftelijk verklaard in te stemmen met de herziening.



Groen omkaderd de huidige woonbestemming met daarin het bouwvlak. Rood omkaderd de beoogde nieuwe situatie met daarin de nieuwe woning. Bron: the Citadel Company.

1.2.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening nummer 18 omgeving Raamsweg 14 en 16' bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel aan de Raamsweg 14 en 16 (kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectienummers 2550, 1733, 2354 en 2551) en een deel van bijbehorende gronden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie in haar omgeving weergegeven.



Ligging plangebied. Bron: the Citadel Company.

2.2 Landschapskarakteristiek

Het erf is gelegen ten zuidoosten van de kern Mariënheem en ten noorden op steenworpafstand van het Boetelerveld. Rond de projectlocatie komen verschillende landschappen samen, zoals het maten- en flierenlandschap, het oude hoevenlandschap en het jong heide- en broekontginningslandschap. De daadwerkelijke ontwikkeling vindt plaats in dit laatste landschapstype. Dit landschap is ontstaan vanuit het essenlandschap en het oude hoevenlandschap. Heidevelden werden (in tegenstelling tot de oudere landschappen) grootschalig ontgonnen, waardoor rechte lijnige structuren ontstonden met een kenmerkende ruimtemaat. Erven liggen als blokken geschakeld aan de ontginningswegen, als dan niet met stevige laanstructuren. Dit landschap is onderhevig aan transformatie van landbouwwerven tot burgererven en de introductie van 'hobby- en vrijetijdsboeren' met bijvoorbeeld een paardenbak.

Op de kaart van rond 1890 (zie volgende pagina) zijn de eerste vestigingen en ontginningen van deze plek zichtbaar. Langs de oude wegen, die vaak van kerk naar kerk (dorpskernen) liepen, werden velden ontgonnen voor het verbouwen van gewassen of weides waar het vee kon grazen. In de ontginningsfase hiervoor is 'De Raam' ontstaan. Hier vestigden kleine agrarische ondernemingen, vaak kinderen van de boeren uit het essenlandschap. Er is nog een enkele gedeelde weide of akker aanwezig, maar de nieuwe boeren waren voornamelijk op eigen gronden gericht. Hierdoor ontstond er een kleinschaliger landschap, het oude hoevenlandschap.



ca. 1890

In de volgende fase, weergegeven op onderstaande historische kaart van 1930, werden heidevelden en ruigte op grotere schaal ontgonnen.



ca. 1930

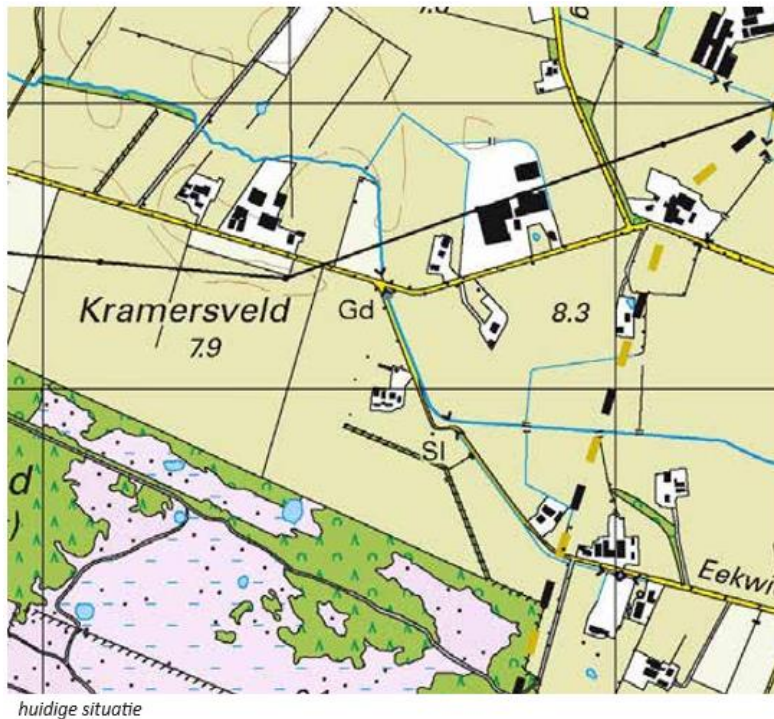
De komst van de kunstmest, het prikkeldraad en de ontwikkeling in (gemotoriseerde) landbouwmachines zorgden voor een efficiënter en grootschaliger grondgebruik. Zo ontstond een landschap met rechte lijnen, verkaveling en nieuwe ruimtemaat en is het onderliggende natuurlijke landschap niet langer leidend in (ruimtelijke) ontwikkelingen. In deze tijd is op de projectlocatie de eerste ontwikkeling ontstaan. Dit grootschalige landschap vormde een sterk contrast met het meer organische en juist kleinschalige landschap rond 'De Raam'. In het oude landschap zijn nog veel landschappelijke structuren aanwezig, terwijl het nieuwere landschap veel meer open is met lange, rechte lijnen en stevige singels die deze ruimtemaat versterkten.

In de jaren die volgden werd dit oude hoevenlandschap geoptimaliseerd voor de landbouw. Veel landschappelijke elementen verdwenen, doordat het prikkeldraad de functie van afrastering overnam. De heidevelden en ruigten werden verder ontgonnen en er ontstonden nieuwe, moderne agrarische bedrijven die zich in één bepaalde tak specialiseerden. Op de kaart van ca 1970 zijn hier grotere percelen zichtbaar met een eenzijdiger grondgebruik.



ca. 1970

Daarna vond er nog een schaalvergroting plaats in de landbouw, in combinatie met ruilverkaveling. Met name het oude hoevenlandschap rondom 'De Raam' is hierdoor sterk versoberd. Kleine boerenbedrijven verdwenen, doordat boeren stopten of juist uitbreidden. Multifunctionele bedrijven zoals we kenden in het oude hoevenlandschap zijn verdwenen. De schaal in dit landschap is vergroot doordat grote agrarische bedrijven kavels samenvoegden tot grote, meer efficiënte percelen. Tegenwoordig vestigen burgers zich op de leegstaande erven en/of ontstaan er hobbyboeren, met recreatieve aard: dierenweides met wat gemengd vee of bijzondere soorten, moestuinen, een paardenbak zijn hiervan voorbeelden. Op de kaart van de huidige situatie is te zien dat, buiten 'Het Boetelerveld' om, heidevelden en ruigten compleet ontgonnen zijn en er nog amper landschappelijke elementen aanwezig zijn. De verschillende landschappen hebben steeds meer overeenkomsten en zijn nauwelijks meer van elkaar te onderscheiden.



2.3 Huidige situatie plangebied en omgeving

Zoals in de vorige paragraaf beschreven komen rondom het plangebied verschillende landschapstypen samen, waardoor er verschillende functionele structuren te onderscheiden zijn. Op de oorspronkelijke 'De Raam' (ten oosten van het plangebied) liggen voornamelijk verspreid liggende erven, al dan niet met burgerwoningen. Aan de westzijde zijn boerenerven juist meer gesitueerd langs de (ontginnings)weg.

Ten zuiden van het plangebied ligt 'Het Boetelerveld', wat nu een beschermd natuurgebied is en met agrarische gronden begrensd wordt. De locatie wordt al enige tijd niet meer agrarisch gebruikt.

Rondom het perceel ligt een singel, die de grootschalige en open gronden scheidt van het ruime erf met meer kleinschalige weides. Deze singel zorgt voor de kenmerkende ruimtemaat van dit landschap. Het gebied rondom het erf is volop in ontwikkeling. Er zal hier vernatting plaatsvinden ten behoeve van natuurontwikkeling.



Huidige bebouwing op het erf.

Op het erf zijn twee wooneenheden aanwezig met bijbehorende opstallen. In de huidige situatie oogt het erf als één geheel, maar de erfinrichting is onlogisch en onaantrekkelijk. Er wordt gebruik gemaakt van een gedeelde inrit (zie foto op de volgende pagina).



Huidige inrit.

3. Beschrijving van het project

3.1 Algemeen

Het erf is al enige tijd niet meer agrarisch in gebruik. In een eerder stadium is besloten om de huidige woning op kavel 14 om te vormen tot (paarden)schuur en ter vervanging een nieuwe woning te bouwen. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe erfinrichting onderbouwd. Uitgangspunt daarbij is dat met het plan een aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gemaakt ten opzichte van de huidige inrichting van het erf en de omgeving.

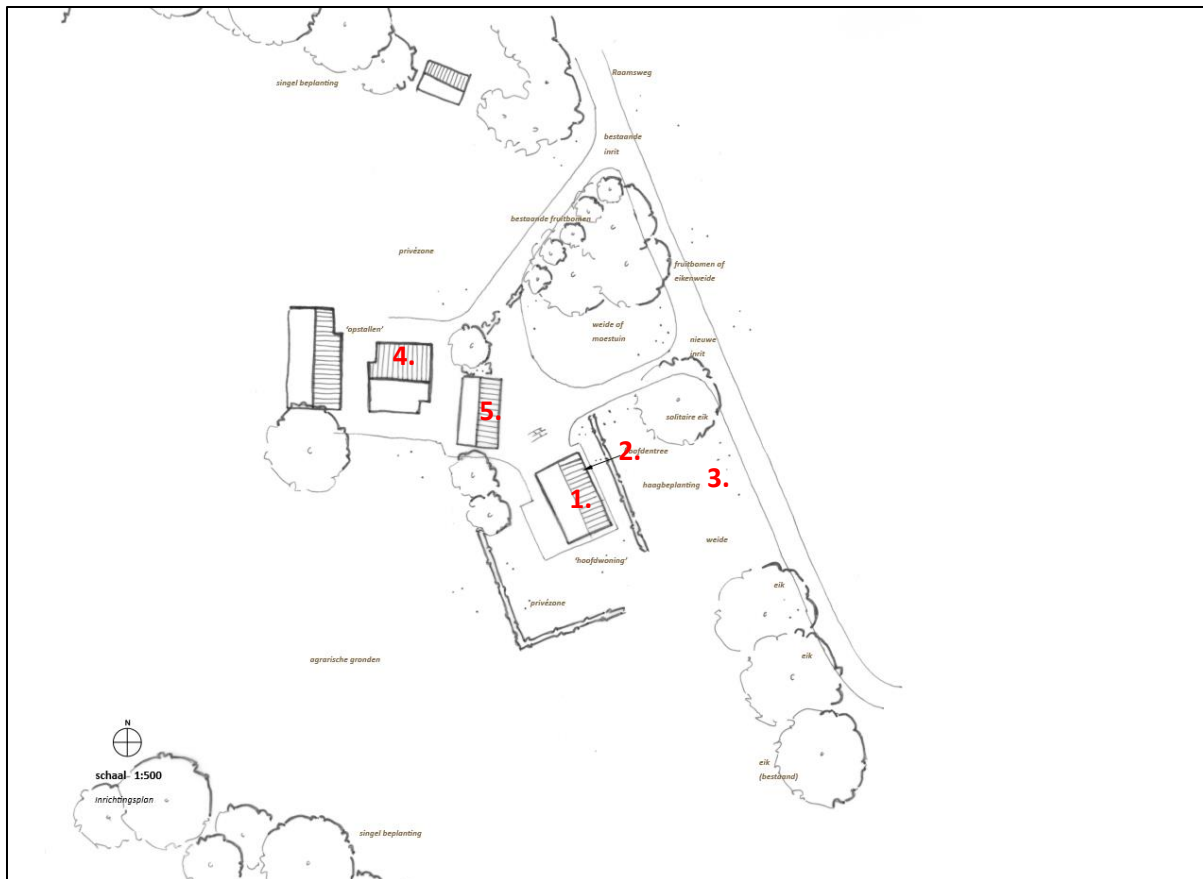
3.2 Uitgangspunten erfinrichting

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht om te komen tot een goed erfinrichtingsplan. Dit advies is als bijlage 1 opgenomen. Uitgangspunten bij de herontwikkeling van het erf zijn:

- Behoud van de singels en bomenrijen om het erf. Deze beplanting is landschappelijk en ecologisch waardevol.
- Behoud van de solitaire eik aan de zuidzijde, eerder stond er meer aanplant aan deze zijde van het erf. Aanplant van twee nieuwe eiken bij de bestaande eik tot een rij.
- Aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walnoot, linde, eik. Aan de oostzijde zijn enkele fruitbomen passend voor de overgang van het erf naar het landschap. De oude fruitbomen kunnen op termijn worden vervangen.
- Ontwerp van een 'landelijke aanblik' van het erfperceel door een informele erfaanleg, een combinatie van een bescheiden siertuin op het voorerf (nabij de woning) en een informele inrichting op het achter- en zijerf. De erftoegang kan worden begrensd met een eenvoudig (houten) hekwerk indien wenselijk.
- Behoud van transparantie naar het landschap, erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk (nabij het erf). Doorzichten over het erf behouden.
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- Behoud van 'donkerte'. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond. ☒ Zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met een streekeigen haag op het perceel (verwijzing naar moestuin omkaderd met een haag).
- Renovatie schuur in een eenduidige hoofdvorm met gesloten kap, bij voorkeur met kleine overstek. Zonnepanelen integreren in het dak. Dak met (donkere) pan of golfplaat, gevels van steen eventueel in combinatie met houten delen.
- Woningontwerp in een landelijke architectuur, bij voorkeur eigentijds. Heldere hoofd- en dakvorm, ingetogen architectuur en kleurstelling van dak en gevels. Zonnepanelen integreren in het dak.

3.3 Vertaling in ontwerp

Het erf aan de Raamsweg heeft een sterke noord-zuid oriëntatie en ligt in een ruimte die omkaderd wordt door singels. Het erf bestaat uit twee woningen met opstallen. Aan het erf wordt nieuwe bebouwing toegekend, die de kwaliteit van het omliggende landschap dient te versterken. Daarbij wordt de woning met huisnummer 14 verplaatst en krijgt de huidige woning een schuurfunctie. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe inrichting van het erf weergegeven. Deze inrichting is als bijlage 2 in groter formaat opgenomen.



Nieuwe erfinrichting. Bron: the Citadel Company.

Positie en oriëntatie

Het nieuwe woonhuis (1) wordt parallel langs de weg gesitueerd om aan de ene kant de richting van het landschap te benadrukken en aan de andere kant hiërarchie te creëren tussen 'hoofdgebouw' en 'bijgebouwen'. Door deze positionering ontstaan ook verschillende, afgescheiden leefruimten voor beide woningen. Er ontstaat door de oriëntatie een informeel 'achtererf' waar bedrijvigheid aanwezig is en een meer formeel voorerf waar rust en ruimte centraal staan. De woning is hierdoor met haar formele voorgevel richting het landschap gericht. De entree van de woning bevindt zich logischerwijze in de zijgevel (2). De ruimte tussen de 'hoofdwoning' en de weg blijft gewaarborgd en open (3).

Uitstraling en materialisatie

De zuidkant van het erf wordt opgehouden zodat het erf in opgaat in de open ruimte en relatie behoudt met het omliggende carré van singelbeplanting. De 'hoofdwoning' is een gebouw met allure en rijke detaillering. De 'bijgebouwen' hebben een meer eenduidige en sobere uitstraling (overeenkomstig de huidige situatie). De 'hoofdwoning' met privéruimte wordt aangezet met beukenhagen. De privéruimte van de woning met huisnummer 16 blijft behouden (4). Deze is in de huidige situatie al informeel afgescheiden door middel van singels met heesterbegroeiing. Afscheidingselementen staan uit landschappelijke soorten die aansluiten bij het onderliggende landschapstype. Om privacy te waarborgen voor beide woningen, wordt er een aantal bomen geplant, bijvoorbeeld fruitbomen of een solitaire magnolia. Tussen de hoofdwoning en de haag aan de oostzijde wordt een grasstrook toegepast. Hier kan ook gekozen worden voor een beplantingsstrook met hortensia's. De nieuwe woning ligt in een gebied waarin 'donkerte' beschreven wordt. Hier moet kunstlicht zoveel mogelijk beperkt worden. Als erfverlichting worden daarom 'downlighters' gebruikt.

Voorts wordt ook de woning (5) getransformeerd naar schuur.

3.4 Verkeer en parkeren

De in- en uitrit van het bestaande erf aan de Raamsweg blijft in dit plan behouden. Deze zal de woning van Raamsweg 16 ontsluiten, terwijl de woning aan Raamsweg 14 zal gaan beschikken over een eigen in- en uitrit. De inritten hebben wel enige (ruimtelijke) verbinding met elkaar waardoor een gezamenlijk erf ontstaat. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op het erf en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten is dit een passende invulling.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor biedt het erf voldoende ruimte.

3.5 Conclusie

De plannen zijn ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar op de locatie. De voorgestelde positie van de woning is passend in het landschap en de erfstructuur. Het erf blijft compact en wordt logisch ingevuld met behoud en versterking van bestaande kwaliteiten, zowel voor het erf als de omgeving. In de volgende hoofdstukken wordt het plan getoetst aan beleidsmatige, ruimtelijk en milieukundige aspecten.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in (relevant) Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

Bestaand stedelijk gebied

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

Stedelijke ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd, waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd op basis van:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Toets onderliggend plan

Er is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling wanneer het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is. Hier is sprake van een vervangende woning. Het plan is zodoende niet ladder-plichtig.

Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het plan is niet Ladder-plichtig. De totale ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel Beken kleur (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 schetst de visie op de fysieke leefruimte in Overijssel. De Omgevingsvisie bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

In de Groene Omgeving (het buitengebied) gaat het de provincie vooral om behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie.

'Groene' functies hebben prioriteit in de Groene Omgeving. Ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Op (voormalige) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktvraag is en de Stedelijke Omgeving geen ruimte biedt. Ook hier geldt dat deze actief moeten bijdragen aan behoud en versterking van natuur, landschap, cultuurhistorie en andere opgaven in de Groene Omgeving.

Relatie met onderliggend initiatief

Onderliggend initiatief (op een voormalig agrarisch erf) voorziet niet in het toevoegen van woningbouw in de Groene Omgeving, maar in het verplaatsen van deze functie binnen de Groene Omgeving. Daarbij wordt, in lijn met de provinciale visie en beschreven in hoofdstuk 3, rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap om zodoende een meerwaarde voor dit landschap te creëren.

Omgevingsverordening Overijssel

De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin staat dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Onderliggend initiatief betreft geen nieuwvestiging en/of uitbreiding van bestaande functies. Een bestaande woning wordt 'slechts' verplaatst en er worden geen nieuwe functies toegevoegd. Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit is wel van toepassing.

In dat artikel staat dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor onderliggend initiatief gelden de gebiedskenmerken voor Dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag).

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

Relatie met onderliggend initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan de ambities zoals beschreven voor de Dekzandvlakten en ruggen zoals beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken. Het plan voorziet door gebruik te maken van streekeigen beplanting in behoud en versterking van landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. Aan deze ambities wordt invulling gegeven door een inrichtingsplan welke mede is opgesteld en is beoordeeld door de ervenconsulent (zie bijlage 1).

4.4 Regionaal beleid

Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Samen met de gemeente Olst-Wijhe en Deventer heeft de gemeente Raalte een Landschapontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Een plus voor het landschap van Salland. De gemeenten vonden het maken van een LOP een belangrijke input en onderlegger om te komen tot een integraal herzien bestemmingsplan buitengebied. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de beschreven ambities voor verschillende deelgebieden in het LOP.

Onderliggend plangebied ligt in het deelgebied Dekzandruggen. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van deze hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De landschappelijke karakteristiek van het dekzandlandschap is als volgt:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;

- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Per situatie dient bekeken te worden welke karakteristiek van toepassing is.

Conclusie

In onderliggend plan wordt bij de herinrichting van het erf rekening gehouden met de uitgangspunten van het LOP (zie hoofdstuk 3). De singel om het erf blijft behouden en wordt versterkt, verdichte en open ruimten wisselen elkaar af, er worden hagen geplant en het erf gaat vloeiend over in het landschap. Het plan sluit daarmee aan op het LOP.

4.5 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota 2016

In de gemeente Raalte is met ingang van 2016 het welstandstoezicht afgeschaft. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Het stellen van kwalitatieve eisen aan een gebouw, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, dient vastgelegd te worden in een welstandsnota. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen zoals ten aanzien van gebruik, volume, ligging, hoogte, breedte, dakhelling en nokrichting. Het welstandsbeleid is in die zin een aanvulling op het bestemmingsplan m.b.t. kleurstelling, materiaalgebruik en verschijningsvorm.

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt naast de technische eisen in het bouwbesluit en de bouwverordening, getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan. Wanneer sprake is van gebieden waarvoor geen welstandscriteria gelden blijft alleen het bestemmingsplan als ruimtelijk toetsingskader over. Het bestemmingsplan is formeel juridisch 'bindend'.

Het buitengebied blijkt het meest kwetsbare gebied waar het gaat om welstand. Veelal van oudsher aanwezige boerderijen worden gesloopt en vervangen door een eigentijdse bebouwing. Het wel/niet slopen van bouwwerken kan niet met een welstandsnota geregeld worden. Het enige middel hiervoor is het aanwijzen als gemeentelijk monument. Dit middel moet wel gericht worden ingezet en leent zich minder voor alleen het tegengaan van sloop.

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

Conclusie

Het uitgangspunt voor de welstandsnota is dat voor alle gebieden in de gemeente Raalte een welstandsvrij beleid geldt. In de van toepassing zijnde wetgeving betekent dit dat in hoofdzaak geen

‘redelijke eisen van welstand’ worden toegepast op een aanvraag Omgevingsvergunning. Dat geldt ook voor onderliggend plan.

5. Ruimtelijke en milieukundige onderzoeken

In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangegeven te worden of er vanuit ruimtelijke en/of milieuaspecten belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. In dit hoofdstuk heeft een toets op een aantal ruimtelijke en milieukundige aspecten plaatsgevonden.

5.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

Analyse

Onderliggend plan ligt niet in een gebied met een (hoge) archeologische verwachting. Daarnaast betreft de bebouwing op het perceel geen monumenten en maakt de bebouwing geen onderdeel uit van cultuurhistorische structuren.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn geen beperkende factoren voor onderliggend plan.

5.2 Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Op de planlocatie is een natuuronderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan (zie bijlage 3). Aan de hand van de hierdoor verkregen gegevens, aangevuld met literatuuronderzoek, is een goed beeld ontstaan van de waarde van de planlocatie voor beschermde dier- en plantsoorten. De resultaten zijn als volgt.

Flora

Beschermde soorten ontbreken op de planlocatie waardoor geen schade aan deze soorten te verwachten is en geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is.

Vogels

Binnen het plangebied zijn geen nest- of rustlocaties voor soorten uit categorie 1-5 aanwezig. Hierdoor is voor vogelsoorten geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indien de fysieke werkzaamheden, zoals het ombouwen van de bestaande woning en het bouwrijp maken van de nieuwe bouwlocatie, binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal genomen binnen de periode 15 maart-15 juli), kunnen maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat door de werkzaamheden broedende vogels worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel niet zijn uit te sluiten. Dit dient door een ecooloog te worden beoordeeld.

Herpetofauna en vissen

Er zijn geen beschermde vissen, amfibieën en reptielen binnen het plangebied te verwachten. Hierdoor is voor deze soortgroepen geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten uit deze groep aanwezig. Doordat vaste verblijfplaatsen ontbreken en er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Doordat geen (recente én gedetailleerde) verspreidingsgegevens van vleermuizen beschikbaar zijn, is voor vleermuizen nader onderzoek noodzakelijk. Voor de bouw van de nieuwe woning is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ongewervelden

Voor de groep ongewervelden zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk.

Natura2000

De ontwikkelingen zullen geen toename van versturende invloeden hebben op de Natura2000-gebieden aangezien het plangebied niet ligt binnen de grenzen of binnen de invloedssfeer van voornoemde gebieden. De huidige woning zal worden omgebouwd tot paardenstal. De nieuwe woning zal op nagenoeg dezelfde afstand tot de begrenzing van het Natura2000 gebied worden gebouwd als de bestaande woning. In de nieuwe situatie is er dus geen sprake van een toename van oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht en trillingen en optische en mechanische verstoringen. Door de bouw van een nieuwe woning kan redelijkerwijs worden gesteld dat door het toepassen van de huidige bouwtechnieken en -voorschriften de invloeden van verlichting, uitstoot van gassen, geluid en licht niet zullen toenemen, en mogelijk zelfs afnemen, ten opzichte van de huidige situatie. Doordat voor de bouw geen sprake is van grondwateronttrekking/bronbemaling, zal eveneens geen sprake zijn van (tijdelijke) verdrogingrisico's. Gezien het bovenstaande kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de werkzaamheden geen negatieve gevolgen zullen hebben op de beschreven gebieden, aanwezige habitats of kwalificerende soorten.

Beheerplan Boetelerveld

Op 29 maart 2016 is het beheerplan voor het Natura 2000-gebied Boetelerveld vastgesteld. Aan de hand van het vastgestelde beheerplan wordt de vergunningverlening voor nieuwe activiteiten eenvoudiger.

Het Boetelerveld heeft twee kernopgaven:

- 6.05 Natte heiden. Kwaliteitsverbetering en vergroting oppervlakte vochtige heiden en pioniersvegetaties met snavelbiezen. Hier geldt ook een wateropgave;

- 6.06 Schrale graslanden. Kwaliteitsverbetering en (indien mogelijk) uitbreiding oppervlakte heischrale graslanden en blauwgraslanden in kansrijke situaties. Hier geldt ook een wateropgave.

Voor deze kernopgaven geldt een wateropgave. Een wateropgave is toebedeeld wanneer de watercondities in meer of mindere mate niet op orde zijn. Ten behoeve van het behoud van oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen vochtige heiden, heischrale graslanden, blauwgraslanden en pioniersvegetaties met snavelbiezen is een verbetering van de watercondities noodzakelijk.

In het Boetelerveld is geen sprake van een 'sense of urgency'. Dit betekent dat voor de korte termijn geen onherstelbare situatie wordt verwacht waardoor de kernopgave en hierbij behorende instandhoudingsdoelstellingen niet meer realiseerbaar zijn. Onderliggend plan brengt daarin geen verandering.

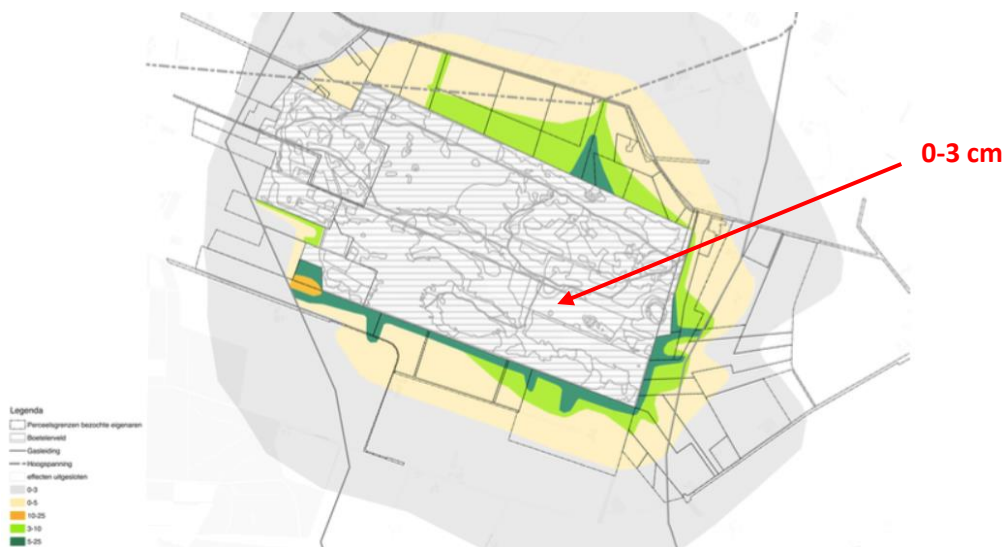
Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is niet gelegen binnen de begrenzingen van de NNN waardoor geen sprake is van een ruimteclaim. Ondanks dat de plan locatie grenst aan de NNN, kan redelijkerwijs worden gesteld dat de voorgenomen werkzaamheden geen indirecte (toenemende) storende invloed hebben op deze zone. Het aantal wooneenheden blijft gelijk en er is geen toename van emissie van stikstof te verwachten. Hierdoor is geen nadere afweging noodzakelijk.

PAS

Ruimte voor economische ontwikkelingen en sterkere natuur. Dat zijn de doelen van het PAS, vastgesteld op 1 juli 2015, waarin overheden, natuurorganisaties en ondernemers samenwerken. PAS-maatregelen moeten ervoor zorgen dat er een goede balans komt tussen behoud en herstel van natuurlijke kwaliteiten en economische ontwikkeling in Overijssel. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van effectgerichte maatregelen in en rond de Natura 2000-gebieden. Voor elk gebied is door de provincie een Gebiedsanalyse opgesteld waarin benodigde of nader te onderzoeken maatregelen worden beschreven.

Er wordt in het 'Gebiedsproces Boetelerveld' gewerkt aan de uitwerking van de PAS-maatregelen op perceelsniveau en de effecten daarvan. Uiterlijk in 2021 moeten de maatregelen uitgevoerd zijn. Het gaat met name om dempen/verondiepen van sloten waardoor het gebied (en de omgeving) natter worden (zie de volgende kaart).



Verwachte effecten op GHC in centimeters van de maatregelen voor de agrarische percelen in de omgeving van het Boetelerveld.

Het deskundigenteam hydrologie van de gemeente heeft aangegeven dat er geen significante negatieve effecten te verwachten die kunnen zorgen voor instabiliteit, onderlopen van kelders, vernatte kruipruimtes, het opdrijven van kelders of anderszins.

Conclusie

Uit de ecologische quickscan blijkt ten aanzien van soortenbescherming dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is voordat de geplande werkzaamheden (verbouwen huidige woning) kunnen worden uitgevoerd. Onderzoek naar overige soortgroepen is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van gebiedsbescherming blijkt dat het plan geen (significante negatieve) effecten teweeg brengt op omliggende Natura2000-gebieden en aansluiting vindt bij de doelstellingen van het beheerplan Boetelerveld. Hetzelfde geldt ten aanzien van effecten van de PAS-maatregelen die voor het Boetelerveld op perceelsniveau zijn uitgewerkt.

5.3 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Analyse

Op 4 april 2018 is voor het plangebied een digitale watertoets uitgevoerd. Het wateradvies is als bijlage 4 opgenomen. In dit advies is het volgende opgenomen ten aanzien van de invloed van het plan op de waterhuishouding.

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen/ sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringssysteem met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater

(bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsysteem daar niet op is berekend.

Van belang is dat er geen grondwateronttrekking/bronbemaling plaats vindt tijdens de bouwfase om te voorkomen dat zich negatieve effecten voordoen op het Boetelerveld.

Conclusies

Het aspect water vormt op voorhand geen probleem voor het uitvoeren van de plannen. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de watertoets.

Daarnaast vindt in het kader van het plan geen grondwateronttrekking/bronbemaling plaats tijdens de bouwfase om te voorkomen dat zich negatieve effecten voordoen op het Boetelerveld.

5.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend plan heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5a.

Doel van het onderzoek is het door middel van een steekproef conform het soort bodemonderzoek, nagaan van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een vooronderzoek en een veldonderzoek. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is voor de locatie de volgende hypothesen geformuleerd ten aanzien van grond en grondwaterverontreiniging: de gehele locatie is onverdacht.

Ten behoeve van het veldwerk zijn bodemonsters genomen en geanalyseerd. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- Grondmengmonster BM2 een licht verhoogd gehalte heeft aan PAK-10;
- Het grondwater licht verontreinigd is met Barium [Ba] en Naftaleen

De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient grotendeels aangenomen te worden. Gelet op het doel van het onderzoek zijn er geen redenen die een belemmering of beperking hoeven te vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen.

Met betrekking tot de eerdergenoemde lichte verontreinigingen in grond- en grondwater wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. De gevonden lichte verontreinigingen leveren geen direct gevaar op voor de volksgezondheid en/of het milieu. Eventueel vrijkomende grond kan op het terrein worden verwerkt. Afvoeren, verplaatsen of mengen van de grond zal slechts met toestemming van de gemeente kunnen gebeuren.

Conclusies

Het aspect bodem is niet van invloed op de uitvoering van onderliggend plan. Deze conclusie wordt gedeeld door de Omgevingsdienst IJsselland (zie bijlage 5b). De omgevingsdienst doet in het kader van onderliggend plan de volgende aanbeveling. Wanneer in de toekomst (bv. bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland. Volgens de ontgravingskaart van regio IJsselland, gebiedsdeel Raalte, ligt deze locatie in de zone met de bodemkwaliteitsklasse AW-2000.

5.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse

Rondom het plangebied liggen geen spoorwegen en is geen sprake van industrielawaai. Ook is geen sprake van luchtvaartverkeer dat voor geluidsoverlast zorgt. Wel is er invloed van wegen. De verkeersintensiteit van de aangrenzende wegen (de Raamsweg en de Eekwielenweg) is dermate laag, dat ervan uit mag worden gegaan dat dit niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarden die voor geluid gelden. Daarnaast ligt het plangebied op ruime afstand van de Raamsweg, wat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk maakt.

Conclusie

Het aspect geluid heeft geen invloed op onderliggend plan.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Het gaat hierbij om risico's ten aanzien van het vervoer, de opslag en het bewerken van gevaarlijke stoffen. De risico's met betrekking tot gevaarlijke stoffen worden geduid in het zogenaamde Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR).

Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).

Het plaatsgebonden risico wordt beheerst door de inherente veiligheid (veiligheidsmaatregelen die aan risicobronnen zijn opgelegd zonder tussenkomst van externe veiligheid) waarmee risicobronnen zijn omgeven. De kans op een ongeval is daardoor zowel volgens de risicoanalyseberekeningen als blijkens de statistiek buitengewoon klein. Het plaatsgebonden risico is daarom een norm waaraan moet worden voldaan. De mogelijkheid van een ramp is een beleidsrelevante afweging voor de inrichting van de ruimte. Omdat de kans op een ongeval buitengewoon klein is, is de zeer kleine kans op een ramp daarmee per definitie een gegeven. Het groepsrisico is om die reden een oriëntatiewaarde, ten aanzien waarvan een afweging moet worden gemaakt. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico heeft in beginsel geen wettelijk basis en het wettelijk gezag kan alleen op grond hiervan niet haar oordeel baseren. In de praktijk heeft de oriëntatiewaarde wel juridische relevantie en fungeert als markeringspunt, niet als wettelijke waarde met rechtsgevolgen (het al dan niet doorgaan van een plan).

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staat wanneer het groepsrisico moet worden verantwoord. In de artikelen 12 en 13 van het Bevi is de verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico wettelijk geregeld. Artikel 12 regelt de verantwoordingsplicht bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu en artikel 13 bij de vaststelling van besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 13 lid 1 onder a tot en met i staat aangegeven welke onderwerpen in de verantwoordingsplicht aan de orde moeten komen.

Analyse

Het plan met twee kwetsbare objecten (twee woningen) is niet gelegen binnen de in acht te nemen risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR10-6) of aandachtsgebied voor het groepsrisico. Op 600 meter afstand, aan de oostzijde van het plangebied, ligt een leidingtracé met hoge druk aardgas 80 nar. Het aandachtsgebied voor deze buisleiding is 540 meter en dientengevolge geen probleem.



Ligging Raamsweg 14, Mariënheem. Bron: www.risicokaart.nl.

Conclusie

Vanuit het milieuaspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig die van invloed zijn op het initiatief of andersom. De bedrijfsactiviteit die het dichtst bij het plangebied ligt, is gelegen op ruim 250 meter.

Conclusie

Vanuit het milieuaspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen om het plan te realiseren.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de verplaatsing van een woonbestemming. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de parkeerbehoefte die ontstaat bij de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Analyse

Om de parkeerbalans te kunnen bepalen moet worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk/ gemeente Raalte (bron: CBS statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning vindt plaats rondom het bestaande woonhuis en bijgebouw en er is parkeergelegenheid aanwezig langs de toegangsweg. Op de nieuwe kavel wordt geparkeerd in of naast de huidige woning. Deze zal worden omgevormd tot bijgebouw en kan voorzien in parkeervoorziening. Er is ruimte voor minimaal 3 auto's op het verharde erf (eigen terrein).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen beperkingen aan het plan.

5.10 Geurhinder en veehouderij

Het plan is gelegen in een verwevinggebied waarin landbouwbedrijven zijn gevestigd. De woningen in plan betreffen geurgevoelige objecten. Het aantal woningen neemt niet toe en er vindt geen (toename van) ammoniakuitstoot of andere emissies plaats. De wijziging betreft de verplaatsing van een woonbestemming in oostelijke richting.

Voor huisvesting van landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, waaronder melkkoeien en paarden, dient in het buitengebied ten minste een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten te worden aangehouden. Aan die afstand wordt voldaan. Het dichtst bijgelegen bedrijf betreft melkrunderveebedrijf mts Bruggeman, gevestigd op adres Raamsweg 53 op een afstand van 250 meter van het plan.

Intensieve veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor op basis van de Wvg wel een geuremissiefactor geldt, zijn op zo'n grote afstand gelegen van het geurgevoelige objecten plan dat het zonder nadere geurberekening voldoende aannemelijk is dat op het plan wordt voldaan aan de geurnorm van 14 geureenheden, die geldt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Geurhinder veehouderij vormt geen belemmering voor planrealisatie.

5.11 Conclusie

Ruimtelijke en milieutechnische aspecten vormen op voorhand geen beperking om het onderliggend plan te realiseren en de bestemming te wijzigen. Wel dienen de aanbevelingen uit het ecologische onderzoek en de watertoets opgevolgd te worden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen zijn door de initiatiefnemer besproken met omwonenden. Daarnaast heeft op ambtelijk niveau vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente en heeft welstand haar oordeel over de plannen gegeven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten die zijn verbonden aan de ontwikkeling komen ten laste van de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt ook voor rekening van initiatiefnemer. Deze afspraak is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving

- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 11 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer.

7.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Agrarisch met waarde – Landschapswaarde

Dit artikel beschrijft welke agrarische activiteiten op de als zodanig bestemde gronden plaats mogen vinden. Het gaat om agrarische activiteiten en daaraan ondergeschikte zaken en voorzieningen.

Ook wordt het specifieke gebruik van opstallen en gronden ter plaatse van deze bestemming benoemd.

Ten behoeve van nieuwe natuur en waterberging zijn binnen de bestemming wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 4. Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Parkeervoorzieningen, erven en tuinen vallen ook onder de bestemming. Alsmede de mogelijkheid om een bed and breakfast te beginnen. Ten aanzien van deze bestemming zijn specifiek inhouds- en oppervlaktematen van de bebouwing opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Erfinrichtingsplan.

Bijlage 3. Ecologisch onderzoek

Bijlage 4. Digitale watertoets

Bijlage 5a. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5b. Beoordeling Verkennend bodemonderzoek, Omgevingsdienst IJsselland

