Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 45, omgeving Hogebroeksweg 15

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

Februari 2023

Ontwerp

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 45, omgeving Hogebroeksweg 15

Plannaam:	Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 45, omgeving Hogebroeksweg 15
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0177.BP2021007-ON01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	Januari 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 7
1.5 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 10

2.1 OMGEVING PLANGEBIED 10
2.2 DE FLIEREFLUITER 10

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 ONTWIKKELING 12
3.3 VERKEER EN PARKEREN 19

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 22

4.1 RIJKSBELEID 22
4.2 PROVINCIAAL BELEID 24
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 35

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 42

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 42
5.2 BODEMKWALITEIT 42
5.3 LUCHTKWALITEIT 43
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 44
5.5 MILIEUZONERING 46
5.6 GEUR 48
5.7 ECOLOGIE 49
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 52
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 54

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 57

6.1 INLEIDING 57
6.2 VIGEREND BELEID 57
6.3 WATERPARAGRAAF 59
6.4 OVERSTROMINGSRISICO 60

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 61

7.1 INLEIDING 61
7.2 OPZET VAN DE REGELS 61
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 63

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 66

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 67

9.1 VOOROVERLEG 67
9.2 INSPRAAK 67

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 68

BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN 69

BIJLAGE 2 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN 70
BIJLAGE 3 VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK 71
BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 72
BIJLAGE 5 STIKSTOFBEREKENING 73
BIJLAGE 6 QUICKSCAN ECOLOGIE 74

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf aan de Hogebroeksweg 15 te Raalte. Ter plaatse is speel- en recreatieboerderij de Flierefluiter gevestigd. De Flierefluiter is sinds 1994-1995 op deze locatie gevestigd en is inmiddels uitgegroeid tot de grootste speeltuin van Overijssel. Sinds de oprichting is de locatie in ontwikkeling geweest en ten behoeve van die ontwikkelingen zijn enkele planologische procedures doorlopen. De locatie wordt momenteel gebruikt voor het volgende:

- Een speeltuin (buiten en binnen);
- Een kinderboerderij met educatieve voorzieningen;
- Een doolhof;
- Een minicamping;
- Ondergeschikte horeca-activiteiten;
- Wonen in twee bedrijfswoningen;
- De bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Eigenaar wenst het gebruik van de locatie op onderdelen te wijzigen en uit te breiden. Het doel is om het bezoekersaantal te verhogen van 100.000 per jaar tot maximaal 150.000, met een dagmaximum van 2.500 bezoekers. Hiervoor is bij de gemeente Raalte een principeverzoek ingediend, waarop de gemeente onder voorwaarden een positief principebesluit op heeft genomen. De gewenste ontwikkeling, waar de gemeente dit besluit op heeft genomen, gaat samengevat uit van het volgende:

- Het vergroten van het bestaande bouwvlak ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing. Voor de toename van bebouwing van maximaal 1.800 m^2 wordt elders in het buitengebied maximaal 4.800 m^2 gesloopt.
- Het vergroten van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’ ten behoeve van het parkeren en de opwekking van duurzame energie;
- Het realiseren van een brede groenstrook omzoomd langs het uit te breiden deel;
- Het centraliseren van de horeca op het terrein;
- Het toestaan van speelvoorzieningen binnen de gehele bestemming ‘Cultuur & Ontspanning’.

In hoofdstuk 3 wordt specifieker ingegaan op bovengenoemde onderdelen van de ontwikkeling.

Voorgenomen ontwikkeling is op meerdere punten strijdig met het nu geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een passend bestemmingsplan te worden opgesteld.

In dit bestemmingsplan dienen tevens de ontwikkelingen waar de afgelopen jaren verscheidene vergunningen voor zijn verleend (betreffende de minicamping, doolhof, parkeren en de bedrijfswoning) planologisch te worden ingepast.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de totale ontwikkeling. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het erf aan Hogebroeksweg 15 te Raalte. Het erf ligt op de hoek van de Hogebroeksweg en de Raarhoeksweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Luttenberg en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Luttenberg en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 45, omgeving Hogebroeksweg 15" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20210007-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied valt binnen de begrenzing van verscheidene bestemmingsplannen. Hierna wordt eerst ingegaan op de geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het bestaande plangebied, vervolgens wordt ingegaan op de geldende bestemmingsplannen ter plaatse van de gewenste uitbreiding.

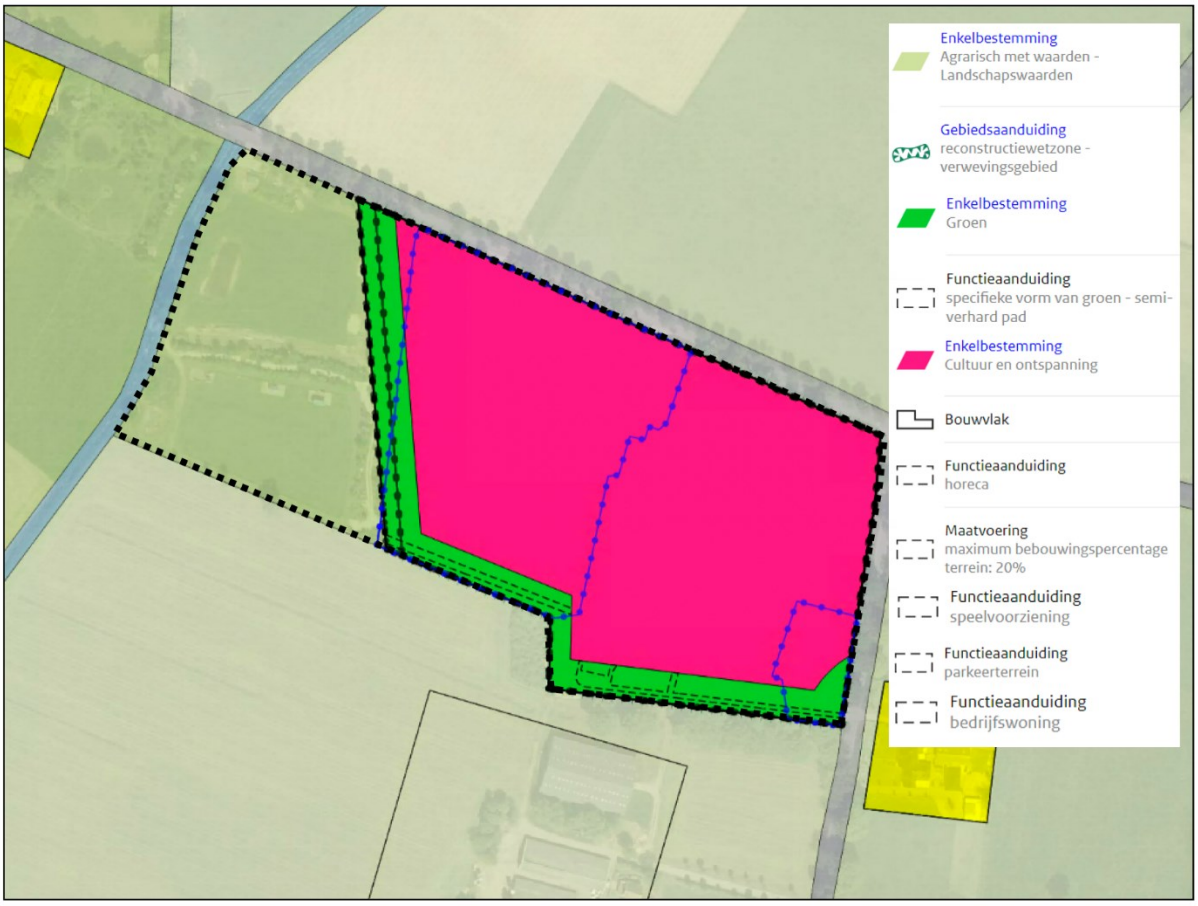
Het plangebied van de bestaande speel- en recreatieboerderij ligt binnen de planbegrenzing van de bestemmingsplannen "De Fliierefluiter, Raarhoeksweg 49 e.o." (vastgesteld op 7 juli 2011), het bestemmingsplan "De Fliierefluiter, Raarhoeksweg 49, 1e herziening" (26 april 2012) en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" (vastgesteld op 27 september 2018). In dit geval zijn met name de eerste twee genoemde bestemmingsplannen van belang. Het bestemmingsplan "De Fliierefluiter, Raarhoeksweg 49, 1e herziening" bevat enkele wijzigingen ten opzichte van het eerste plan, die in het kader van een herstelbesluit destijds zijn doorgevoerd.

Naast voorgenoemde bestemmingsplannen zijn ter plaatse tevens twee omgevingsvergunningen verleend: "Omgevingsvergunning minicamping, doolhof, parkeren Raarhoeksweg 49 (vastgesteld op 5 september 2017) en de "Omgevingsvergunning RvR-woning Raarhoeksweg 49a" (vastgesteld op 10 maart 2020).

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding gelden de bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld op 8 juni 2012), “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” (vastgesteld op 30 mei 2013), “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening” (vastgesteld op 19 februari 2015), “Paraplubestemmingsplan Parkeren” (vastgesteld op 27 september 2018” en “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” (vastgesteld op 10 september 2020). De eerste drie genoemde bestemmingsplannen zijn vervat in een geconsolideerde versie.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (besluitvlakkaarten) weergegeven. Het plangebied is met zwarte stippellijn aangegeven.

Opgemerkt wordt dat in voorgaande bestemmingsplannen uitgegaan werd van het adres ‘Raarhoeksweg 49’. Er heeft inmiddels een adreswijziging plaatsgevonden naar Hogebroeksweg 15, vandaar dat onderhavige plannaam afwijkt van voorgaande plannen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving (dubbel)bestemmingen en aanduidingen

Cultuur en ontspanning
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande recreatiebedrijf. Op de bovenstaande afbeelding is het meest recente bestemmingsplan “De Fliérefluiter, Raarhoeksweg 49, 1e herziening” weergegeven. Dit plan is opgesteld als partiële herziening op voorgaand plan. Dat is de reden dat binnen deze bestemming de aanduidingen voor horeca, parkeerterrein en dergelijke niet zijn weergegeven. Deze zijn op basis van het voorgaande plan “De Fliérefluiter, Raarhoeksweg 49 e.o.” echter onverminderd van toepassing.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere een kinderboerderij met educatieve voorzieningen, een speeltuin, horeca-activiteiten (ter plaatse van een aanduiding), paardrijvoorzieningen, speelvoorzieningen (ter plaatse van de aanduiding), parkeervoorzieningen (ter plaatse van een aanduiding), een bedrijfswoning (ter plaatse van een aanduiding), bed and breakfast in de bedrijfswoning, kleinschalig

kamperen, watergangen en waterpartijen en overige voorzieningen. Ter plaatse van de bebouwing is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een bebouwingspercentage van 20% opgenomen is.

Groen
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de groene omzoming van het bedrijf. Deze gronden zijn met name bestemd voor groen en (infiltratie) groenvoorzieningen, watergangen, sloten en andere waterpartijen, een semi-verhard pad ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding en één ondergeschikt pad van maximaal 3 meter breed in westelijk geprojecteerde groenstrook met een lengte van 175 meter.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het recreatiebedrijf. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden. Er gelden aanvullende bepalingen voor agrarische bedrijven ten aanzien van de reconstructiewetzone – verwevingsgebied. Gezien het in dit geval niet gaat om een agrarisch bedrijf, maar het agrarische gebruik, heeft deze gebiedsaanduiding in dit geval geen relevantie.

1.4.3 Strijdigheid

Het beoogde plan is op meerdere punten strijdig. Zo is het ter plaatse van gronden met een agrarische bestemming niet mogelijk om functies ten aanzien van de recreatie- en speelboerderij te realiseren. Daarnaast is de vergroting van de bouwmogelijkheden planologisch niet mogelijk, aangezien het bebouwingspercentage van 20% in het bouwvlak hiermee wordt overschreden. Hiertoe dient het bouwvlak te worden uitgebreid. Ook is het realiseren van centrale horeca op een groter deel van het terrein en het toestaan van speelvoorzieningen over het gehele terrein op dit moment planologisch niet mogelijk. Tot slot dient de groene omzoming planologisch te worden voorzien van een passende bestemming en te worden geborgd in de regels.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader, waarbinnen de gewenste situatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de landschappelijke situatie van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Omgeving plangebied

De Fliérefluiter ligt in het landelijk gebied van Raalte-Noord. Het landelijk gebied van Raalte-Noord ligt ingeklemd tussen de stedelijke noordrand van de kern Raalte en een brede bosstrook, onderdeel van het NNN In het gebied zijn melkveehouderijen en intensieve veehouderijen gevestigd als eilanden in een overwegend open landschap. Het grootschalige landgoed 't Reelaer en een regionale zandwinning zijn nu en in de toekomst beeldbepalende elementen. In het gebied is sprake van een forse dynamiek op het gebied van landbouw, waterbeleid, stedelijke uitbreiding, natuurontwikkeling en grootschalige zandwinning. Er zijn verschillende functies op het gebied van verblijfs- en dagrecreatie aanwezig.

2.2 De Fliérefluiter

In 1994-1995 is de initiatiefnemer gestart met het recreatiebedrijf. Het gaat om een voormalig agrarisch bedrijf, dat in eigendom was bij de ouders van de initiatiefnemer. In 1994 heeft initiatiefnemer het bedrijf van zijn ouders overgenomen, inclusief 5,5 ha aan grond, en is toen gestart met de recreatie-activiteiten. De activiteiten werden voorheen als nevenactiviteit uitgevoerd. Sinds 2007 is het bedrijf aan te merken als zelfstandig recreatiebedrijf. Het bedrijf heeft voor het grootste gedeelte een dagrecreatieve functie gericht op kinderen. Op dit moment bestaat het bedrijf uit de volgende onderdelen:

- Een speeltuin (buiten en binnen);
- Een kinderboerderij met educatieve voorzieningen;
- Een doolhof;
- Een minicamping;
- Ondergeschikte horeca-activiteiten;
- Wonen in twee bedrijfswoningen;
- De bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

De Fliérefluiter ligt op de hoek van de Raarhoeksweg en de Hogebroeksweg. Deze wegen vormen aan de oost- en noordzijde de grens. Aan de beide andere zijden liggen agrarische gronden. Op het perceel staan twee bedrijfswoningen en verscheidene gebouwen ten behoeve van het bedrijf. Rondom de gebouwen liggen de eerder genoemde functies, waaronder een speeltuin, een zwembad, dierenweide, terras en groen. De ontsluiting van het bedrijf is gericht op de Hogebroeksweg, waar ook het huidige parkeerterrein ligt.

In onderstaande afbeeldingen zijn een luchtfoto en impressies weergegeven van de huidige situatie op de Fliérefluiter.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Impressie huidige situatie (Bron: www.flierefluiterraalte.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

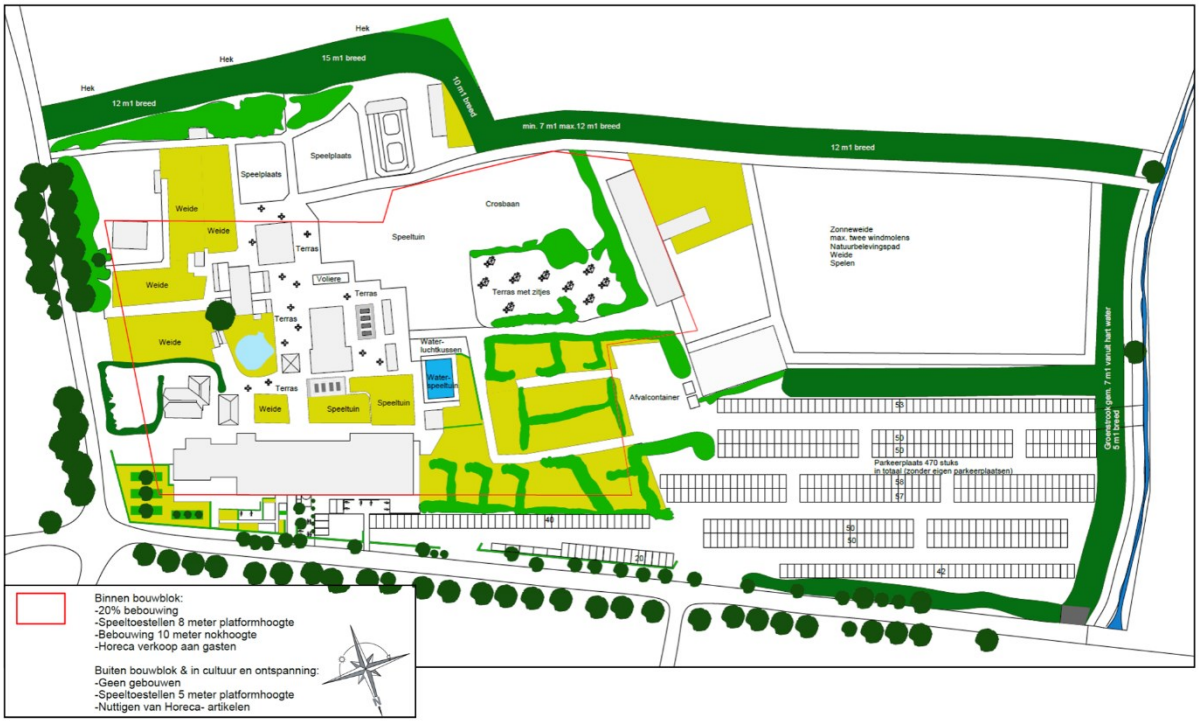
3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zoals aangegeven is initiatiefnemer voornemens om verscheidene ontwikkelingen door te voeren om een hoger bezoekersaantal te halen. Het gaat samengevat om het volgende:

- Het vergroten van het bestaande bouwvlak ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing. Voor de toename van bebouwing van maximaal 1.800 m^2 wordt elders in het buitengebied maximaal 4.800 m^2 gesloopt;
- Het vergroten van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' ten behoeve van het parkeren en de opwekking van duurzame energie;
- Het realiseren van een brede groenstrook omzoomd langs het uit te breiden deel;
- Het centraliseren van de horeca op het terrein;
- Het toestaan van speelvoorzieningen binnen de gehele bestemming 'Cultuur & Ontspanning'.

Voor het geheel is een inrichtingsplan opgesteld. Hierna is daarvan een uitsnede weergegeven. Vervolgens wordt op de verschillende onderdelen van de ontwikkeling ingegaan. Het inrichtingsplan is overigens als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Voor het geheel is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Hier wordt in paragraaf 3.1.3 nader op ingegaan.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Initiatiefnemer)

3.1.2 Ontwikkeling

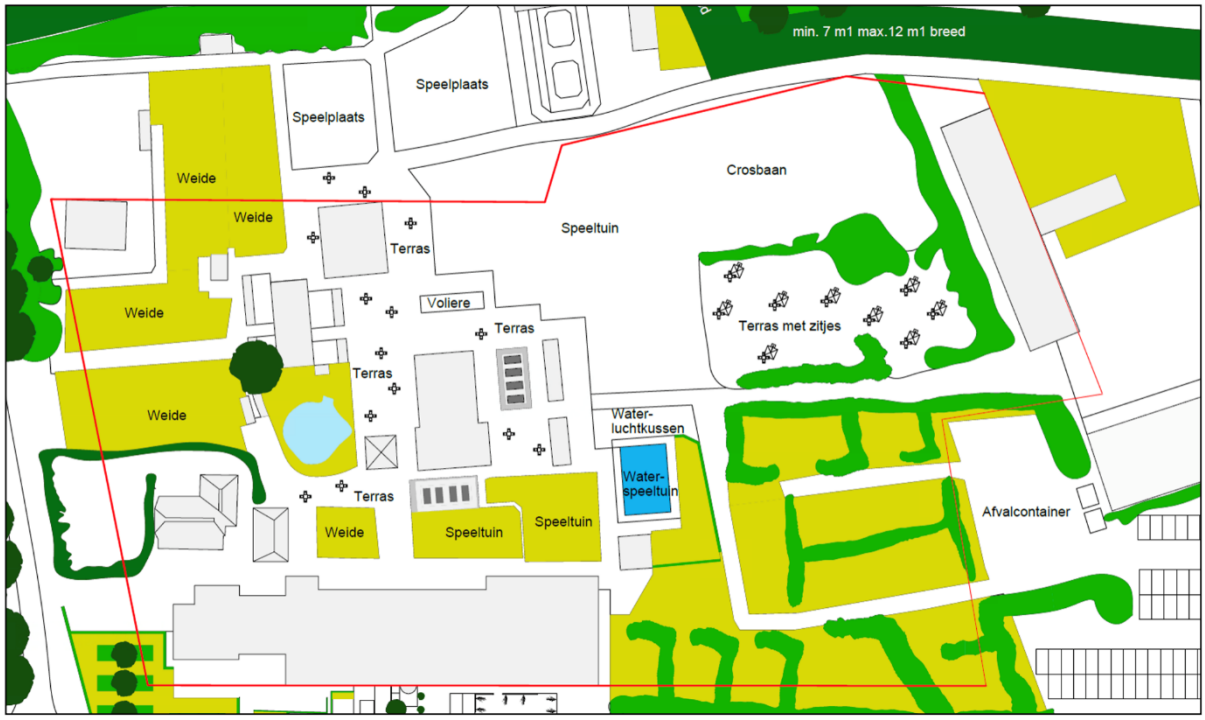
Het vergroten van het bestaande bouwvlak ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

- Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak te verruimen. In afbeelding 3.1 is een impressie van het beoogde bouwvlak (rood omlijnd) weergegeven. Uitbreiding van het bebouwingspercentage is (in overleg met de

buren) niet wenselijk. Het nieuwe beoogde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 20.000 m^2. Het bestaande bebouwingspercentage van 20% blijft gehandhaafd. Hierdoor betreft de totale toegestane oppervlakte aan gebouwen circa 4.000 m^2. De extra bebouwing zal worden aangewend ten behoeve van een tuinkamer, een loods, uitbreiding van de kinderboerderij, horeca en een waterpark. Hierna wordt op de gewenste functies binnen de extra bebouwing ingegaan. De exacte invulling is nog niet bekend. Op deze wijze blijft er voor initiatiefnemer flexibiliteit in de invulling van de totale oppervlakte aan bebouwing.

Allereerst is in afbeelding 3.2 een uitsnede weergegeven van het centrale deel (toekomstig bouwvlak) van de Fliérefluiter.



Afbeelding 3.2 Uitsnede toekomstig bouwvlak inclusief invulling (Bron: Initiatiefnemer)

- Tuinkamer

De tuinkamer betreft een serre-achtige ruimte die wordt gebruik ten behoeve van het terras en uitbreiding van de horeca. Daarnaast zorgt de tuinkamer ervoor dat een betere verbinding ontstaat tussen de nieuwe entree en de oude entree van de speelschuur.

- Kinderboerderij

Op het perceel is reeds een kinderboerderij aanwezig. Momenteel ligt deze versnipperd over het terrein. initiatiefnemer is voornemens om deze te centraliseren en er een beter geheel van te maken om zodoende meer kwaliteit te bieden. Hierbij wordt ook gedacht aan een educatieve functie. Daarnaast wil initiatiefnemer er andersoortige dieren houden. Te denken valt aan landbouwhuisdieren in hele kleine verschijningen zoals een mini-ezel, microvarken en mini-koeien. Dit vraagt een andere huisvesting. De bestaande huisvesting zal in ieder geval moeten worden vergroot. De reeds aanwezige weiden vormen een buffer tussen de speeltuin en het perceel van de buren en de eigen bedrijfswoningen. De precieze grootte en de locatie van het nieuwe dierenverblijf is nog niet bekend. Initiatiefnemer wil voor het vernieuwde dierenverblijf een gebouw van circa 300 m^2 bouwen.

- Loods

Door deze bouwvlakvergroting komt een bestaande schuur (afbeelding 3.1: de schuur in het noordoostelijke deel van het bouwvlak) in het bouwvlak te liggen. Deze schuur wordt momenteel nog aangemerkt als bouwwerk geen gebouw zijnde, omdat het niet met wanden omsloten is. Na verbouwing zal dit een gebouw betreffen. De schuur is nu in gebruik als opslag. Initiatiefnemer wenst dit bouwwerk te verbouwen naar een volwaardig gebouw en in gebruik te nemen ten behoeve van de Fliérefluiter. Het idee is nu om dit gebouw te gebruiken als werkplaats, opslag, speelvoorziening en dierenverblijf.

Zowel de werkplaats en opslag als het dierenverblijf zijn bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, in dit geval de Fliérefluiter. Deze ontwikkeling is voornamelijk gewenst vanuit het oogpunt van veiligheid. Door de werkplaats en opslag buiten het zicht te situeren is de kans kleiner dat bezoekers (o.a. kinderen) in aanraking komen met de eventueel gevaarlijke materialen. Daarbij kan het gebouw worden afgesloten. Daarnaast is de ontwikkeling vanuit het oogpunt van een efficiëntere bedrijfsvoering gewenst. Materialen zijn op één locatie aanwezig en het verzorgen van de dieren van de kinderboerderij kan op één locatie plaats vinden.

- Waterpark

Initiatiefnemer is voornemens binnen het nieuwe, vergrote bouwvlak een waterpark te realiseren. De exacte locatie is nog niet bekend. Uitgangspunt is wel om deze functie zodanig te situeren dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Met de richtafstanden zal in dit bestemmingsplan dan ook rekening worden gehouden. Om het waterpark weersbestendig te maken is het wenselijk om het te overdekken.

Het is wenselijk om daarnaast ondersteunende horeca te realiseren nabij het waterpark. Deze horeca blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het gehele perceel. In een volgend kopje wordt hier nader op ingegaan.

- Overig

Naast bovenstaande bebouwing dient te worden vermeld dat er in het zuiden van het terrein (nabij de ponybak) een klein gebouw staat (circa 100 m^2). Dit gebouw staat buiten het beoogde bouwvlak. Het is niet wenselijk het bouwvlak zodanig te verruimen dat het gebouw hierbinnen komt te staan. Hierdoor zouden namelijk de bouwmogelijkheden nabij het perceel van de buren te groot worden. In dit bestemmingsplan is dit gebouw daarom specifiek vastgelegd.

- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In dit geval gaat het om de uitbreiding van de bebouwing van 1.800 m^2 van een niet-agrarisch bedrijf. Naast een landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding zal er ook een ruimtelijke compensatie geleverd moeten worden voor deze extra bebouwing en vergroting van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’. Hier wordt aangesloten bij de schuur voor schuur regeling uit de gemeentelijke beleidsnota ‘Erven in beweging’. Ter compensatie van de extra bebouwingsmogelijkheden zal elders 4.800 m^2 voormalige (landschapsontsierende) bebouwing in het buitengebied van Raalte dienen te worden gesloopt (zie onderstaand schema)

Oppervlakte	Sloop	Verhouding	totaal
1.800 m^2	Tot 100 m^2	1:1	Sloop 100 m^2 voor 100 m^2 bebouwing
	101-500 m^2	1:2	Sloop 800 m^2 voor 400 m^2 bebouwing
	501 m +	1:3	Sloop 3.900 m^2 voor 1.300 m^2 bebouwing
Totaal			Sloop 4.800 m^2 voor 1.800 m^2 bebouwing

Overigens wordt opgemerkt dat de geplande uitbreiding gefaseerd zal en kan worden uitgevoerd. Daarom wordt het redelijk geacht om het te slopen oppervlakte in het bestemmingsplan zodanig vast te leggen dat er pas gesloopt hoeft te worden op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan. Op deze manier kan de initiatiefnemer de sloop gefaseerd uitvoeren en hoeft niet op één moment een forse investering te worden gedaan. Praktisch gezien komt het er op neer dan voor iedere m^2 aan bebouwing 2,67 m^2 verwijderd dient te worden (4.800/1.800 = 2,67 m^2).

Het vergroten van de bestemming Cultuur en Ontspanning ten behoeve van het parkeren en de opwekking van duurzame energie

- Parkeren

Momenteel beschikt de Fliérefluiter over semi-verharde parkeerplaatsen. Deze bevinden zich aan de noord- en westzijde van het huidige recreatieperceel. Het is wenselijk om deze parkeerplaatsen te behouden. Wel zal er door de groei van de Fliérefluiter een grotere parkeerbehoefte ontstaan dan momenteel het geval is. In de

nieuwe situatie wordt er in totaal 4.000 m^2 aan bebouwing toegestaan. Dit zorgt voor een hogere parkeerbehoefte. In paragraaf 3.2 (Verkeer en parkeren) is dit nader gespecificeerd.

Hiervoor is een terrein aan de westzijde van de huidige parkeerplaatsen (in afbeelding 3.1 weergegeven) aangewezen. Het is wenselijk hier het extra parkeerterrein aan te leggen. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 5.000 m^2. Hier is voldoende ruimte voor de extra parkeerbehoefte. Het terrein wat nu nog agrarisch bestemd is, zal meegenomen worden in de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'.

Op basis van praktijkervaringen van initiatiefnemer wordt dit parkeerterrein met name gebruikt op piekdagen. Het aantal inritten verandert niet. Het parkeerterrein zal worden ontsloten via de ontsluiting van het huidige parkeerterrein. Het parkeerterrein zal op een zodanige wijze worden ingepast dat de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt blijft.

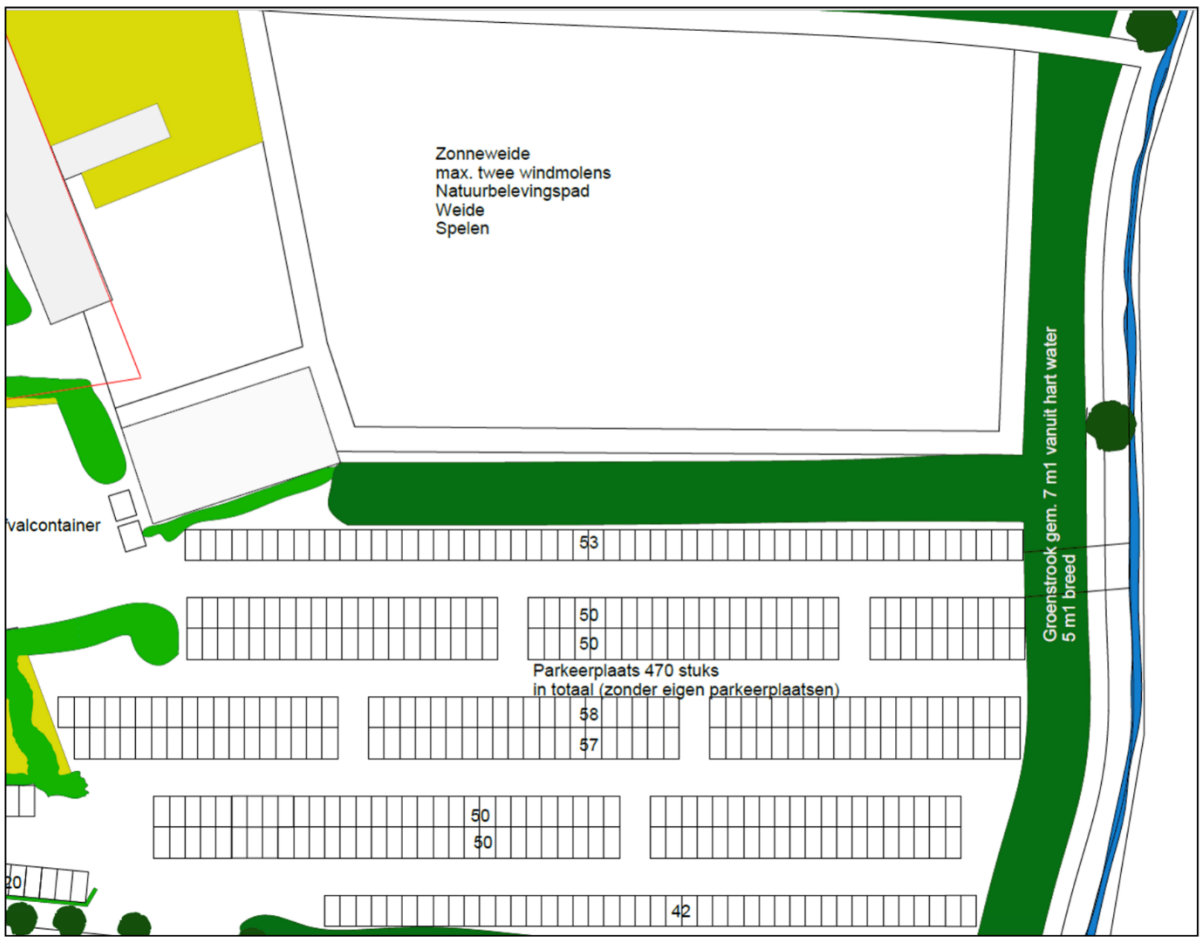
- Duurzame energie

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is ruimte voor één windmolen binnen het bouwvlak. Dit is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Initiatiefnemer is voornemens twee windmolens te plaatsen. Wat betreft de hoogte wordt aangesloten bij de maximale tiphoogte voor windmolens van 25 meter die in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Raalte is opgenomen.

Hierdoor kan worden voorzien in de wenselijke verdere intensivering van elektrisch aangedreven apparaten. Het zoekgebied voor de windmolens bevind zich aan de zuidwestzijde van het perceel gelijk met het zoekgebied voor de zonnepanelen. Dit gebied bevindt zich ten zuiden van het beoogde parkeerterrein.

Initiatiefnemer wil daarnaast ook meer energie opwekken met zonnepanelen. Dit wil men bereiken door onder andere veldopstellingen van zonnepanelen te realiseren. Voor grondgebonden zonnepanelen wordt gekozen vanwege het feit dat de beschikbare daken al gebruikt worden. Het aantal zonnepanelen is nog niet duidelijk en zal mede worden bepaald aan de hand van de energiebehoefte van de Fliierefluiter. Een schatting gaat uit van 200 zonnepanelen.

Tot slot wil men het terrein dat beoogd is voor de duurzame energieopwekking tevens gebruiken ten behoeve van het spelen. Hierbij kan worden gedacht aan een natuurbelevenispad of een speelweide. Daarnaast wil men hier de mogelijkheid bieden om te rijden met trekker/huifkar. Hierbij is er geen sprake van het bouwen van gebouwen. Ter plaatse is dan ook geen bouwvlak aanwezig. In de volgende uitsnede (ingezoomde weergave van afbeelding 3.1) is het één en ander weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede beoogde invulling uitbreiding (Bron: Initiatiefnemer)

<u>Het realiseren van een brede groenstrook omzoomd langs het uit te breiden deel</u>

Aan de zuidzijde van het terrein ligt een groenstrook. In afbeelding 3.1 is de groenstrook weergegeven. Het is wenselijk deze groenstrook aan te passen tot een breedte van 15 meter, gerekend vanaf de perceelgrens van de buren. Daarnaast is het wenselijk om in de nieuwe situatie de semi-verharde paden niet meer specifiek vast te leggen. Uitzondering hierop vormt de groenstrook ter plaatse van de loods (zie afbeelding 3.1). Hier kan de 15 meter groen niet worden gehaald i.v.m. de situering van de loods en het pad.

Vanwege het aanleggen van het nieuwe parkeerterrein (zie volgende kopje) zal er een groenstrook aan de westzijde aangelegd moeten worden. Het is wenselijk om de groenstrook door te trekken achter en naast (zuid- en westzijde) het terrein, zodat het gehele nieuwe terrein wordt ingepast en afgeschermd ten opzichte van de buren, zodat er geen sprake is van overlast.

Deze extra groenstrook kan tevens worden aangemerkt als een groencompensatie als gevolg van de vergroting van het bouwvlak. Er zijn mogelijkheden om de benodigde investering in de groene omgeving hier plaats te laten vinden. Hierbij valt eventueel te denken aan plas-dras voorzieningen nabij de watergang. In overleg met het waterschap, zullen deze plannen concreet worden uitgewerkt.

<u>Het centraliseren van de horeca op het terrein</u>

In de huidige situatie is de horeca uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daarvoor opgenomen functieaanduiding. Initiatiefnemer is voornemens dit te verruimen. Het is wenselijk om op nagenoeg het gehele terrein ondersteunende horeca toe te staan, inclusief het terras aan de noordzijde van de speelschuur. Deze is al aanwezig en dient planologisch ingepast te worden. Vanuit praktisch oogpunt is dit wenselijk.

De horeca-activiteiten zullen uitsluitend gericht zijn als ondersteunende activiteit van de speeltuin. Het horeca-assortiment wil men graag uitbreiden met een ‘pannenkoekenrestaurant’. De verkooppunten voor horeca zullen worden geconcentreerd. Voor het overige is het gebruiken van horeca over het gehele terrein wenselijk, om de bedrijfsvoering uitvoerbaar te laten zijn. Het is niet mogelijk en wenselijk te beperken waar

mensen hun consumptie kunnen nuttigen. Het is momenteel namelijk ook al de praktijk dat gasten met een hapje/drankje over het gehele terrein lopen.

De horeca is gericht op de bezoekers van de Fliierefluiter, het is voor 'externen' dus niet mogelijk om hier gebruik van te maken. Hiermee is beoogd de horeca ondergeschikt te houden. Er wordt wel alcohol zoals bier en wijn geschonken, maar dit is een hele kleine hoeveelheid. Het gros wat er verkocht wordt, is koffie en frisdrank.

Het toestaan van speelvoorzieningen binnen de gehele bestemming 'Cultuur & Ontspanning'

In het nieuwe bestemmingsplan zullen de speeltoestellen binnen de bestemming geplaatst mogen worden. Momenteel zijn de speelvoorzieningen middels een functieaanduiding op een bepaalde locatie vastgelegd. Het is wenselijk om de speelvoorzieningen overal toe te staan. Wel is er onderscheid in bouwhoogte binnen en buiten het bouwvlak. De bouwhoogte buiten het bouwvlak zal 5 meter bedragen. Voor een bepaald deel is een maximum bouwhoogte van 2 meter opgenomen. Dit is gedaan om een aangrenzend erf niet te beperken. Binnen het bouwvlak zal het 8 meter bedragen.

Het planologisch vertalen van de minicamping, doolhof en bedrijfswoning

Tot slot dient te worden vermeld dat voor de bedrijfswoning, minicamping en doolhof in het verleden een omgevingsvergunning is verleend. Met onderhavig bestemmingsplan worden deze omgevingsvergunning planologisch vertaald in het bestemmingsplan, zodat er een volledig en actueel juridisch-planologisch kader ontstaat.

3.1.3 Landschappelijke inpassing

Voor het geheel is door Groenpartner Avereest een landschapsplan opgesteld. Het volledige plan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Algemeen
De toekomstige, nog aan te leggen beplanting langs de speelweide wordt aangesloten op de al aanwezige omliggende beplanting. Dit betekent een versterking van de huidige al aanwezige patronen, waarbij aangesloten wordt bij de uitgangspunten van het jonge ontginningslandschap. Hierdoor krijgen het erf een meer natuurlijke en karakteristieke uitstraling. Op het erf versterkt de beplanting de eenheid en daardoor de ruimtelijke kwaliteit. Om de oorspronkelijke uitstraling van het gebied in ere te herstellen wordt ook gekozen voor gebied gebonden plantsoorten. Een poel wordt gedempt. De andere poel blijft gehandhaafd

Struweel
Struweel bestaat vooral uit licht minnende struiken die laag blijven (bijvoorbeeld braam) of hoog uitgroeien (zoals meidoorn). Struwelen kunnen zelfstandige begroeiingen zijn of randen van houtopstanden vormen. Kenmerkend voor struwelen is de overheersing van struiken die minimaal 1 meter, maar meestal 2 tot 5 meter hoog zijn, zoals meidoorn, sleedoorn, vlier, kornoelje, grauwe wilg en braam. Verder komen in struwelen klimplanten voor als hop, kamperfoelie en bosrank. Behalve natuurlijke zijn er ook aangeplante struwelen. Struwelen dienden vroeger vaak en fungeren soms nog steeds als perceel scheiding.

Langs het perceel naar de wetering wordt voorgesteld als onder begroeiing van de bestaande bomen(wilgen) een struweel met struikvormers aan te leggen bestaande uit de volgende soorten bosplantsoen; hazelaar, Gelderse roos, vuilboom en wilde lijsterbes. De beplanting wordt doorgetrokken tot aan de wetering en is 10 meter breed. De plantafstand bedraagt 1,7 bij 1,7 meter bestaand uit 4 rijen beplanting.

Kniphaag
Kniphagen zijn een lintvormig element die jaarlijks één tot meerdere keren wordt gesnoeid om een beperkte omvang te behouden. Een kniphaag kan bestaan uit één of meerdere soorten struiken.

Doel van deze haag is de onttrekking aan het zicht van de daar aanwezige parkeerplaatsen en speelobjecten. De minimale hoogte van de haag zal uiteindelijk 1.30 m worden. De haag zal worden beheerd als een geschoren gemengde haag die 1 keer per jaar te snoeien. Met het aanleggen van deze haag en de voorgestelde beheersvorm wordt voldaan aan de eisen die de gemeente Raalte stelt aan het aan het zicht

onttrekken van de parkeerplaatsen. De haag is 5 meter breed en wordt twee rijig aangeplant. Er worden 4 st struiken in een meter geplant.

Gemende haag
Een gemengde haag bestaat uit zowel struweel als kniphagen. Deze haag zorgt voor een hogere natuurwaarde.

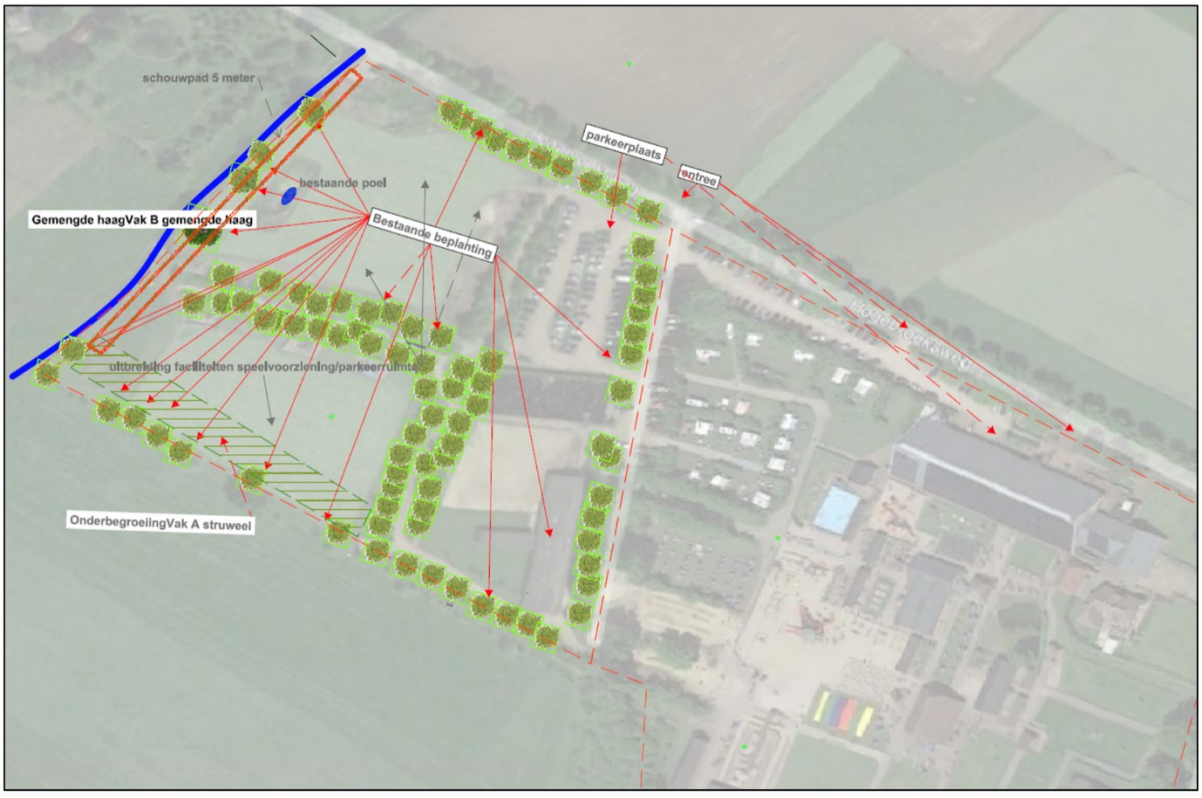
Meerwaarde
De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. De oude waterlopen komen weer beter tot hun recht;
2. De parkeerplaatsen en speelobjecten zijn aan het zicht onttrokken en goed ingepast in het landschap;
3. Grotere biodiversiteit;
4. Hogere natuurwaarde (gemengde haag).

Eindbeeld
Het eindbeeld is een ideale woonomgeving voor mens en dier, ingepast in het landschap met herstelde oude structuren met;

- Een recreatieterrein met bijgebouwen passend in haar omgeving;
- Camouflage van de parkeerplaatsen en speelvoorzieningen;
- Het zichtbaar houden van het landschap van het beekdal.

In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de beoogde situatie opgenomen.



Afbeelding 3.4 Uitsnede landschapsplan (Bron: Groenpartner Avereest)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Raalte beschikt over een eigen parkeernota: de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. Deze parkeernota biedt cijfers ten aanzien van de parkeerbehoefte. Er worden geen cijfers gegeven ten aanzien van de verkeersgeneratie. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is daarom aangesloten bij de parkeernota en voor de berekening van de verkeersgeneratie is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren'. Bij de berekening van de verkeersgeneratie hanteert het CROW een bandbreedte (minimum en maximum). In dit geval is het gemiddelde genomen.

In 2019 hebben ongeveer 100.000 mensen De Fliierefluiter bezocht. Afgelopen zomer (2021) waren er op drukke dagen max. ca. 1.600 bezoekers per dag. Op jaarbasis waren er in 2021 minder mensen, dit komt door bedrijfssluiting vanwege coronamaatregelen in het voorseizoen. Op dit moment is er in het huidige bestemmingsplan geen beperking van het aantal bezoekers per dag of jaar.

Het bestuur van de gemeente Raalte wil graag een beperking van de groei van De Fliierefluiter, maar ook dat het bedrijf wel ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

De Fliierefluiter wil in het nieuwe bestemmingsplan een maximum bezoekersaantal van 2500 per dag en 150.000 per jaar. Dit wil ze o.a. bereiken door een groter en diverser aanbod van speelvoorzieningen en activiteiten.

In dit geval is door Roelofs een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De berekening van de parkeersituatie en de verkeersgeneratie zijn in dit onderzoek verwerkt. Het volledige onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. De informatie in volgende paragrafen is ontleend aan dit onderzoek.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Raalte)[1]
- Stedelijke zone: buitengebied

3.3.3 Situatie parkeren

Om de parkeerbehoefte van het plan te kunnen beoordelen is in onderstaande tabel aangegeven hoeveel parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie benodigd zijn.

In dit geval wordt de functie 'recreatie- en speelboerderij' niet specifiek genoemd in de parkeernota. Wanneer naar de functies in de parkeernota wordt gekeken, dan kan de functie het beste worden vergeleken met de functie 'Indoorspeeltuin (kinderspeelhal) zeer groot'. De gemeentelijke parkeernota licht deze functie als volgt toe: *Zelfstandig functionerende speelgelegenheden, die qua grootte, aard en prijs vallen tussen een wijkspeeltuin en attractiepark. Omvang groter dan 5.000 m² bvo.* De grootte qua bvo is in dit geval maximaal 4.000 m^2. Er is echter tevens een groot deel outdoorvoorzieningen aanwezig, op een terrein van circa 6 hectare (60.000 m^2). Daarom wordt uitgegaan van de functie 'Indoorspeeltuin (kinderspeelhal) zeer groot'.

Hierna wordt de parkeerbehoefte in beeld gebracht.

[1] *Omgevingsadressendichtheid 2016 (Bron: CBS Statline)*

Type	Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per 100 m² bvo	Totaal aantal parkeerplaatsen
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal) zeer groot	6,4	256 (6,4*40)
Totaal		**256**

Omdat hier ook een deel van de activiteiten buiten plaats vinden zal de relatie met het oppervlakte bvo hier leiden tot een onderschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van de verkeerskundige effecten is de maximale dag maatgevend: 2.500 bezoekers. Op basis van beschikbaar gestelde gegevens uit het boekingssysteem is de aankomst van de bezoekers en de gemiddelde bezoekduur afgeleid. Hieruit volgt dat de gemiddelde bezoekduur ca. 3,5 uur betreft. Op basis van deze gegevens is een inschatting gemaakt van de bezoekersaantallen over de dag.

Omdat de Parkeernormen Raalte 2015 uitgaan van gemiddelde normen ten opzichte van de minimum en maximum waarden volgens CROW is ook hier het gemiddelde aangehouden: 3,25. Op een dag van 2.500 bezoekers zijn hiervan 1.500 tegelijkertijd aanwezig wat een maximale parkeerbehoefte 464. In het ontwerp zijn nu 470 parkeerplaatsen opgenomen, wat overeenkomt met de behoefte bij 2.500 bezoekers.

Het personeel heeft een eigen parkeervoorziening, waarbij moet worden opgemerkt dat het personeel voor een groot deel bestaat uit scholieren/studenten die met de fiets komen. Maximaal 4 personeelsleden komen met de eigen auto.

Schoolreisjes doen ook de Fliérefluiter aan en komen met een touringcar, maximaal 8 per dag. Dit gebeurt niet op piekdagen waardoor er voldoende parkeergelegenheid is. Bovendien neemt relatief minder parkeerruimte in. Een bus biedt plaats van ca. 50 personen en heeft een breedte van 2,55 meter breed en een lengte van ca. 14 m. Met wat ruimte om in/uit te kunnen draaien heb je hiervoor 8 haaksparkeerplaatsen nodig. Dit staat dan gelijk aan 50 personen/3,25=15 auto's. Omdat de schoolreisjes vooraf geboekt zijn kunnen de parkeerplaatsen voor de bussen gereserveerd/afgezet worden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en daarmee voldaan wordt aan de normen volgens de parkeernota. Conclusie is dat parkeren geen problemen oplevert.

3.3.4 Situatie verkeer

Verkeersgeneratie
De verkeersgeneratie is het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) dat wordt gegenereerd door bezoeker en medewerkers van De Fliérefluiter. Bij 2.500 bezoekers komen met 770 auto's (2.500/3,25 personen per auto) die komen en gaan wat 1.540 verkeersbewegingen op een dag geeft. Daar komen bij de verkeersbewegingen van het personeel en bevoorrading (maximaal 2x per dag), welke op 20 per dag worden ingeschat. Hiermee komt het totaal op 1.560 voertuigbewegingen per dag.
Het is niet de verwachting dat het aandeel fietsverkeer zal toenemen. Momenteel zijn het met name bezoekers uit Raalte-Noord die met de fiets komen. De uitbreiding zal met name bezoekers trekken van verder weg (bijvoorbeeld Zwolle, Deventer en Nijverdal) die niet met de fiets zullen komen. De bestaande fietsenstalling zal daardoor blijven voldoen.

Deze bezoekers generen verkeer op 3 ontsluitingsroutes, die na het verlaten van de N-wegen bestaan uit erftoegangswegen, extra verkeer. Deze wegen hebben, die voor het grootste deel een breedte van 4,5 à 5,0m hebben, een leefbare capaciteit van 3.000mvt/etmaal. Op basis van uitgevoerde tellingen en de berekende verkeersgeneratie blijkt dat ook na uitbreiding van de Fliérefluiter op drukke dagen het verkeersaanbod hier onder de 1.750mvt/etmaal zal blijven, waarmee gesteld kan worden dat deze wegen leefbaar blijven. Bussen moeten worden geadviseerd om via de oostelijke ontsluiting de Fliérefluiter aan te rijden en te verlaten om zo maar een kort deel (1.600m) over de smalle relatief smalle wegen te rijden.
Er is nu al sprake van bermschade op de ontsluitingswegen van/naar de Fliérefluiter. Het veilig houden van de bermen zal in de toekomst meer onderhoud vragen als er door de wegbeheerder geen maatregelen getroffen worden.
De verkeersveiligheid is in de huidige situatie al een aandachtspunt voor met name fietsverkeer. Het verkeer rijdt relatief hard (15% rijdt harder dan 75km/h) over de erftoegangswegen waar 60km/h de toegestane maximum snelheid is. Op een weg waar uitwijken door de aanwezige bomen beperkt is, kan dit tot onveilige

situatie leiden. Ook zonder de ontwikkeling van de Fliierefluiter wordt het treffen van maatregelen om de snelheid te verlagen geadviseerd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

Toepasselijkheid Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In dit geval gaat het om de uitbreiding van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’ met circa 17.000 m^2. Daarnaast is er planologisch sprake van het vergroten van de bouwmogelijkheden tot 2.200 m^2 binnen dezelfde bestemming. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt aan de ladder getoetst.

Is er een behoefte aan de ontwikkeling?
De beoogde uitbreiding is ingegeven door de wens om meer bezoekers te trekken in de dalmomenten/-periode. Dit wil men creëren door meer weeronafhankelijke functies te realiseren, zoals het (indoor)waterpark en meer indoor-speelvoorzieningen in de extra bebouwing. Hierdoor wordt het bedrijf toekomstbestendiger. De Flierefluiter betreft een gerenommeerd bedrijf die door de jaren heen steeds meer bekendheid heeft geworven. Het bedrijf is inmiddels meermaals verkozen tot leukste uitje van Overijssel door leden van de

ANWB. Daarbij groeit het bezoekersaantal al jaren. Hiermee kan worden gesteld dat er behoefte is aan de uitbreiding van de ontwikkeling, waarmee het bedrijf een brede scala aan activiteiten kan bieden aan de gasten en tevens meer bezoekers kan trekken in de dalmomenten, wat de toekomstbestendigheid ten goede komt. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de ontwikkeling.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?
Het plangebied ligt, gelet op de hiervoor beschreven definitie, niet binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op het ruimtebeslag van deze functies in combinatie met de omgevingskwaliteiten van de omgeving van het plangebied is ook geen ruimte beschikbaar (te maken) binnen bestaande stedelijk gebied.

De Flierefluiter betreft een lokaal geworteld bedrijf, die gelet op de activiteiten (speeltuin, kinderboerderij recreatie) als passend kan worden beschouwd in het buitengebied. Vanwege haar agrarisch aanverwante activiteiten (kinderboerderij) heeft het bedrijf een sterke binding met het buitengebied. In de directe omgeving komen meer recreatiebedrijven voor. Voor dergelijke functies geldt dat het functies betreffen die in het buitengebied horen, gezien de ligging op een voormalige boerderijlocatie in een natuurrijke omgeving deel uitmaakt van de beleving en uitstraling van het bedrijf.

Aanvullend wordt gesteld dat er per saldo geen sprake is van extra ruimtebeslag op het buitengebied, aangezien er een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing dient te worden gesloopt als compensatie van de extra bouwmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Rijksbeleid.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is daarmee sprake van overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

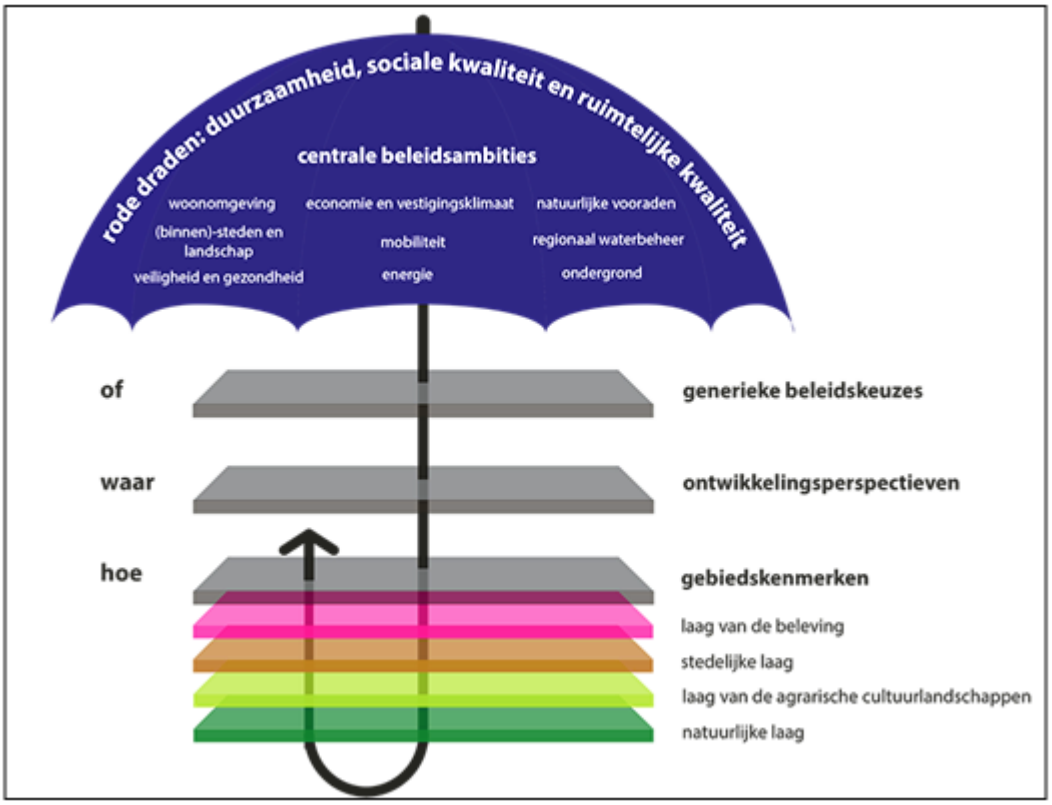
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Ruimtelijk kwaliteit', 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en 'Vergunningsplicht reservering Salland Diep' van toepassing. De betreffende artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst. Op de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.5.

Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (lid 2)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing aan Art. 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Het plan voorziet in uitbreiding van een andere dan stedelijke ontwikkeling die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving door bouwen en verharden. Voor de extra bouwmogelijkheden van 1.800 m^2 is nog geen concreet bouwplan voorhanden. Echter geldt dat voor elke m^2 aan extra bebouwing een meervoud zal worden gesloopt, waardoor er per saldo geen sprake is van extra ruimtebeslag op de omgeving. Voor wat betreft de nieuw te bouwen bebouwing wordt gesteld dat deze logisch zal aansluiten op de bestaande bebouwing, passend binnen de ruimtelijke structuren van het bestaande terrein. In het kader van de omgevingsvergunning voor de beoogde gebouwen zal dit nader getoetst worden.

Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (lid 1 tot en met 5)

Lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 4: Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- *er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.*

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door landschappelijke inpassing van het vergrote terrein. Het terrein wordt immers ingepast door een brede houtsingel (minimaal 10 meter) bestaande uit inheemse soorten. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagraven wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.5.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gehele ontwikkeling wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de nieuw te bouwen bebouwing wordt een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op locaties elders in de gemeente Raalte gesloopt. In paragraaf 3.1.2 (pagina 14 van deze toelichting) is hier reeds nader op ingegaan.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het gestelde in artikel 2.1.6.

Artikel 4.6.4 Vergunningplicht reservering Salland Diep

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kortheidshalve - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de zone ondernemen met natuur en water alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 4.2 een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

De functie 'recreatie' past binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', waar ruimte is voor een mix aan functies, waaronder woningen, recreatie en andere bedrijvigheid. De functie zorgt voor diversiteit en vitaliteit van het platteland van de gemeente Raalte. De Fliierefluiter heeft vanwege haar agrarisch verwante activiteiten en verleden een hechte band met het landelijk gebied. De ligging in het landelijk gebied is representatief voor de activiteiten ter plaatse. Middels een landschapsplan wordt De Fliierefluiter op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast, waarbij de ruimtelijke kwaliteit behouden en versterkt wordt.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag“

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 De “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

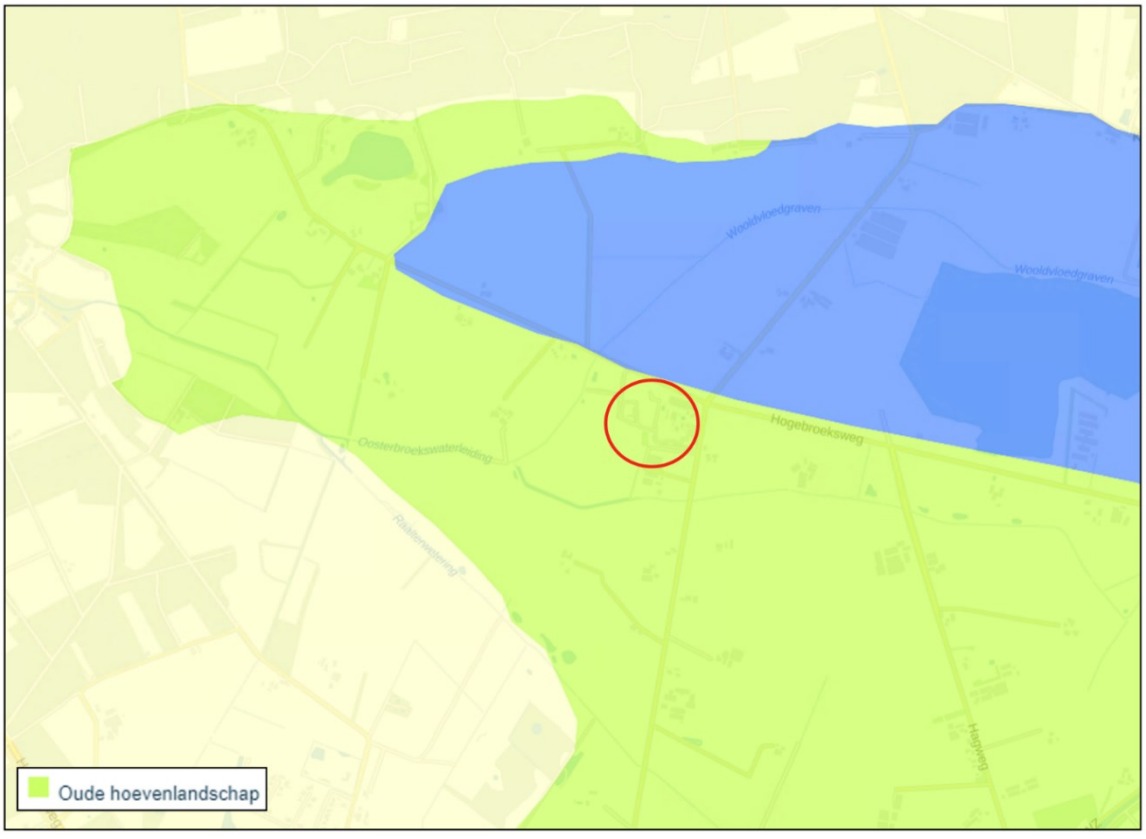
Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw danwel het recreatiebedrijf. Hierdoor zijn de kenmerken van de natuurlijke laag niet of nauwelijks meer zichtbaar. Met dit plan wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Dit wordt bereikt door de groene omzoming van het recreatiebedrijf te verlengen rondom de uitbreiding. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de natuurlijke laag.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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



Afbeelding 4.4 De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

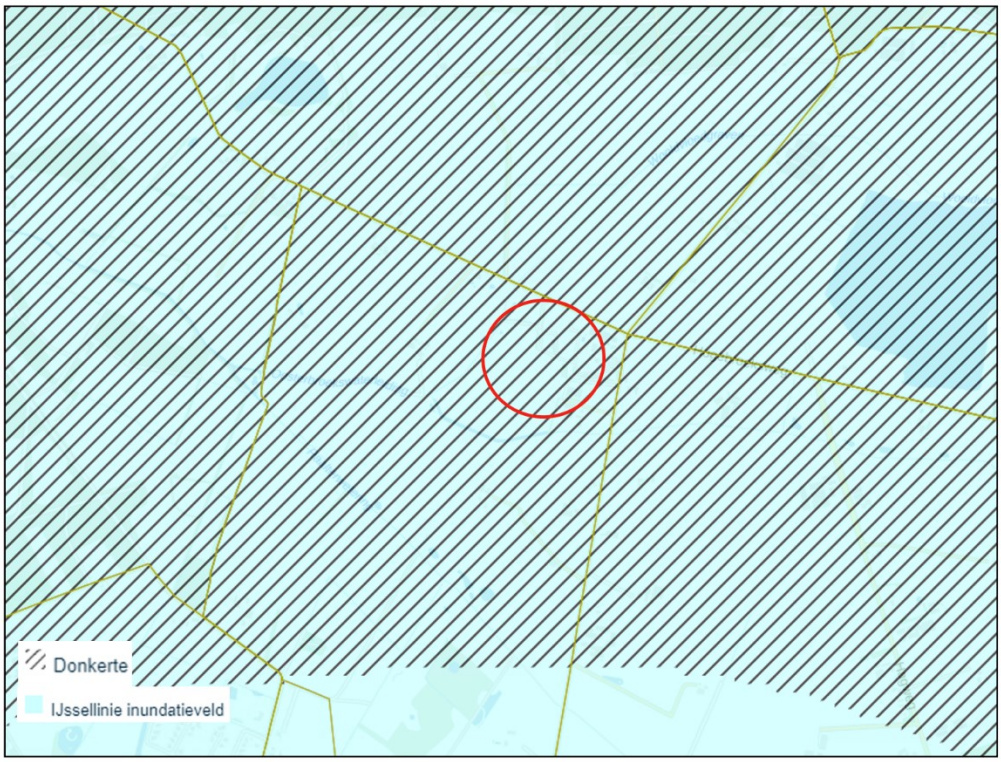
Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw danwel het recreatiebedrijf. Hierdoor zijn de kenmerken van het cultuurlandschap niet of nauwelijks meer zichtbaar. Met dit plan wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Dit wordt bereikt door de groene omzoming van het recreatiebedrijf te verlengen rondom de uitbreiding. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de natuurlijke laag.

3. De 'Laag van de beleving'

De 'laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de 'laag van de beleving' is het plangebied aangemerkt met 'donkerte' en tevens als 'IJssellinie Inundatieveld'. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 De "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

'IJssellinie inundatieveld'

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Voor de beoogde voorzieningen is kunstlicht benodigd. Alle functies op het terrein worden voorzien van groene afschermende beplanting om lichtuitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Onnodig gebruik van kunstlicht zal zoveel mogelijk worden vermeden en waar nodig zal kunstlicht nauwkeurig gericht worden. Overigens is een zekere lichtuitstraling inherent aan functies waar mensen verblijven, zoals wonen, agrarisch en recreatie. Uit paragraaf 5.8 zal blijken dat geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet dan ook niet in aantasting van de waarden behorend bij het IJsselline inundatieveld.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'laag van de beleving'.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

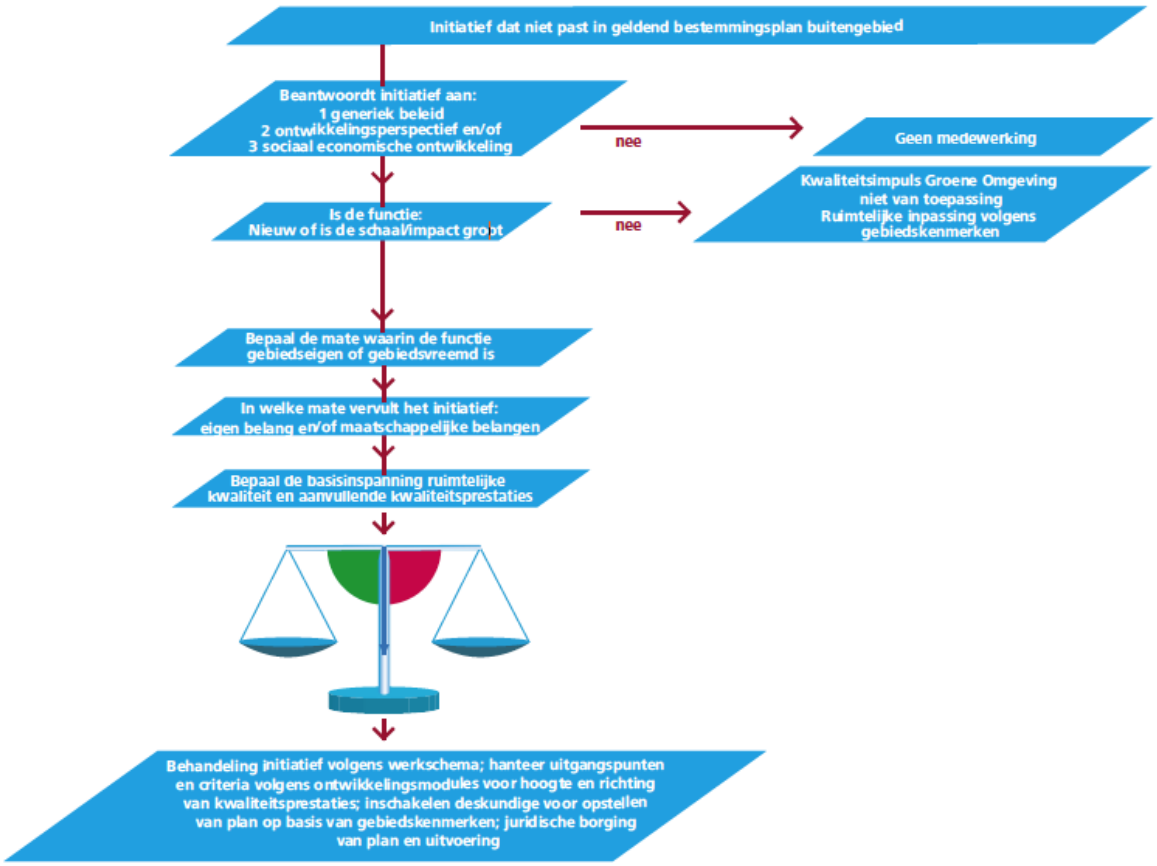
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

4.2.5.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.6 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 4.2.4.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven

In 4.2.4.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat gemotiveerd kan worden afgeweken van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Het hergebruik van het voormalig agrarisch erf voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling past uitstekend binnen het provinciaal recreatief beleid, zoals beschreven in 4.3.3 De ontwikkeling sluit aan bij de gedacht van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Uitgangspunt bij het opstellen van het Inrichtingsplan was onder andere de Catalogus Gebiedskenmerken. Zoals in hoofdstuk 3 beschreven worden diverse landschapsmaatregelen gepleegd ter versterking van de landschappelijke structuur en kwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale economische vitaliteit. Het bedrijf wordt een duurzaam ontwikkelingsperspectief geboden die nodig is om een bedrijf ook de toekomst op een gezonde wijze te kunnen exploiteren. De uitbreiding zorgt daarnaast voor toeristisch draagvlak van (dagrecreatieve) voorzieningen in de omgeving.

Schaal & impact

Het betreft in het voorliggende geval een uitbreiding van de bestaand recreatiebedrijf. De uitbreiding is wenselijk om het bedrijf toekomstbestendig te houden. De uitbreiding wordt ingepast door middel van landschapsmaatregelen, waardoor het zicht op het recreatiebedrijf beperkt is. Hierbij is rekening gehouden met de ter plaatse voorkomende landschapskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat de schaal van de uitbreiding groot is maar de impact van de ontwikkeling op de omgeving beperkt is.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen van een gebied.

Zoals al gebleken uit het voorgaande past de ontwikkeling binnen de beleidsdoelstellingen van de provincie. Recreatie kan gezien worden als een gebiedseigen en aan het buitengebied gebonden functie. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Naast de noodzaak om vanuit bedrijfsmatig oogpunt uit te breiden (eigen belang), brengt het plan maatschappelijke belangen met zich mee. De uitbreiding van bedrijf zorgt voor een vergroting van de recreatieve waarde van de omgeving en de naamsbekendheid van Salland. Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat er een beetje sprake is van maatschappelijk belang en grotendeels eigenbelang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het plangebied met streekeigen beplanting rondom de randen van het plangebied. De kwaliteitsimpuls groene omgeving bestaat in dit geval uit de sloop van een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing (verhouding 1 m^2/2,67 m^2 sloop). In paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 is dit uitgebreid uitgewerkt. Hiermee is er als gevolg van de ontwikkeling een aanzienbare afname van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Raalte beschikt over een eigen omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een strategisch document die richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is in samenspraak met de inwoners ontwikkeld. De gemeente heeft gekozen voor een visie gekoppeld aan een proces waarin de gemeente steeds opnieuw kan monitoren, leren en actualiseren. Het is daarmee een dynamisch document, in de geest van de Omgevingswet.

In de omgevingsvisie zijn een aantal kernopgaven opgenomen die van belang zijn voor de komende jaren. Het betreffen de volgende kernopgaven:

1. Hoe geeft de gemeente vorm en invullingen aan de ontwikkelingen in het buitengebied?
2. Hoe zorgt de gemeente dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?

3. Hoe creëert de gemeente optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is met name kernopgave 1 van belang, gezien het gaat om een ontwikkeling in het buitengebied. Hierna wordt op de kernopgave ingegaan.

4.3.1.2 Kernopgave 1

Allereerst wordt ingegaan op de algemene ambitie ten aanzien van het buitengebied. Deze luid: 'Raalte als groen en innovatief productielandschap'.

Het groene en agrarische karakter van het buitengebied is de kern van de identiteit. Dit krachtige en afwisselende landschap vormt de onderlegger van een nieuwe toekomst voor het landelijk gebied en zal daarom verder ontwikkeld worden en waar nodig worden beschermd. In de toekomst is het buitengebied een divers en modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden. Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van het buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

Aan de kernopgave zijn verscheidene ontwikkelingsrichtingen gekoppeld, waarvan er één gericht is op recreatie. Een andere is gericht op een vitaal buitengebied. Hierna wordt op beide richtingen ingegaan.

De gemeente kiest voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.

Het buitengebied is enorm divers en levendig; een mozaïek van functies en belangen. Het is de plek van tal van grote en kleinere bedrijven, er wordt gewoond, het is er groen en rijk aan soorten en er wordt gefietst en gewandeld. Ook in de toekomst staat de diversiteit van het gebied voorop. Er moet gewerkt en geproduceerd kunnen worden door allerhande bedrijvigheid, er mag reuring zijn, maar wel in balans met andere functies, met oog voor gezondheid en aandacht voor wat de gemeente landschappelijk waardevol vindt.

De gemeente kiest voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied:

De gemeente kiest voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied. De recreatiebedrijven zijn op dit moment kwalitatief hoogwaardig en redelijk divers. Kwaliteit en diversiteit wil de gemeente graag behouden omdat dit past in de ambitie om een divers buitengebied te hebben. De gemeente zet vooral in op kleinschalige recreatie die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied. De gemeente vind het van belang dat de diversiteit van het aanbod wordt gestimuleerd. Met kleinschalig wordt bijvoorbeeld gedacht aan verblijfs- of dagrecreatieve concepten op vrijkomende erven. Initiatieven die de recreatieve waarde van het buitengebied versterken en aanvullend zijn op het aanbod in onze dorpen, zoals bijzondere horecaconcepten en boerderijwinkels, ziet de gemeente als een verrijking van het diverse buitengebied. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt hiervoor kansen en kan getransformeerd worden om zo ontwikkelruimte te bieden aan de recreatieve sector. De gemeente vind dat dergelijke initiatieven moeten worden ondersteund. Als bestaande bedrijven kwaliteitsverbeteringen door willen voeren, bijvoorbeeld om te blijven aansluiten op de vraag, dan moet dat mogelijk zijn. Per situatie moet worden bekeken in hoeverre dit mogelijk is in verhouding tot functies in de omgeving.

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

Met het plan wordt bijgedragen aan een vitaal, divers en gemengd buitengebied, aangezien aan een bestaand recreatiebedrijf een toekomstbestendig perspectief wordt gegeven. Hiermee wordt bijgedragen aan het streven om de hoogwaardige kwaliteit te behouden. Ook gaat het om een functie specifiek gericht op kinderen. Dit draagt bij aan de gewenste diversiteit. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, waarmee wordt geconcludeerd dat het plan in balans is met andere functies, met aandacht voor gezondheid en landschap. Het plan voorziet daarbij in een kwaliteitsverbetering en uitbreiding, die beter aansluit op de vraag, waar in de omgevingsvisie ruimte voor

wordt gegeven. Geconcludeerd word dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

4.3.2 Beleidsplan recreatie en toerisme 2017

4.3.2.1 Algemeen

In dit beleidsplan wordt de visie op de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Raalte weergegeven en wordt hier een concreet actieplan aan gekoppeld. Daarnaast biedt dit beleidsplan een toetsingskader voor de verblijfsrecreatieve sector.

De gemeente Raalte kiest voor een gemiddeld tot hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Dit houdt in dat zij zich inzet voor versterking en verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie binnen de gemeente, mits passend bij de gekozen profilering en de maat en schaal van de gemeente. De versterking van toerisme en recreatie mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente kiest ervoor in haar toeristisch-recreatieve profilering aan te sluiten bij de regio Salland.

Deze belangrijkste kernkwaliteiten van Salland zijn ook in Raalte aanwezig en vormen het vertrekpunt voor de profilering van de gemeente. In de recreatief-toeristische profilering van Raalte staan twee profielen centraal:

- een veelzijdig platteland voor iedereen;
- een gastvrij verblijf in Salland

De gemeente Raalte beschouwt toeristische bedrijven als een goede invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. Toerisme ziet de gemeente als één van de economische functies die op termijn kan bijdragen aan de instandhouding van het landschap nu het aantal agrarische bedrijven (van oudsher de dragende functie voor het landschap) verder afneemt. Aan toeristische ontwikkelingen die een nieuwe invulling geven aan vrijkomende agrarische erven wil de gemeente waar mogelijk ruimte geven, mits de ontwikkeling passend is in de omgeving.

4.3.2.2 Visie op recreatie – diversiteit en kwaliteit voorop

Voor Salland, en daarmee voor Raalte, zijn rust, ruimte, en een aantrekkelijk en afwisselend landschap belangrijke kenmerken. Er zijn veel mogelijkheden tot wandelen en fietsen, overnachten, winkelen en eten (bijvoorbeeld asperges en andere streekproducten). In het hart van Salland ligt Raalte. Een gemeente waarin veel evenementen worden georganiseerd (sommige zelfs met (inter)nationale bekendheid) die zeer goed worden beoordeeld. Daarnaast biedt Raalte ook andere, meer verborgen, schatten zoals landgoederen, cultuur en erfgoed. Ook is er een sterk aanbod aan verblijfsrecreatie met kwalitatief hoogwaardige bedrijven, enthousiaste ondernemers en aanbod aan kleinschalige bijzondere logiesaccomodaties. De gemeente zet zich in voor behoud van deze kwaliteiten en voor het ontsluiten van de potenties die deze kwaliteiten bevatten, bijvoorbeeld door het stimuleren van cross-overs.

De hedendaagse consument is kritisch en zoekt naar bijzondere ervaringen. Vernieuwend aanbod is hierom erg belangrijk. De sterke opkomst van reviewsites maakt dat het bieden van kwaliteit nog belangrijker is geworden dan het al was. Ondernemers die kwaliteitsverbeteringen willen doorvoeren in hun bedrijf wil de gemeente dan ook zo veel mogelijk de ruimte geven. Binnen Salland is Raalte een goede uitvalsbasis om het Sallandse platteland, de Sallandse Heuvelrug, IJssel en Hanzesteden Zwolle en Deventer te verkennen. Samen met de ondernemers en Salland Marketing wil de gemeente die goede uitvalsbasis blijven zijn en streven daarbij een divers aanbod van verblijfsaccommodaties na.

Naast de kwaliteit van de toeristische bedrijven is het gevarieerde landschap een eigenschap die Raalte als bestemming aantrekkelijk maakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het daarom van belang om hier kansen van te maken. Dit betekent dat, naast dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passend moeten zijn in de omgeving en altijd zorgvuldig in het landschap moeten worden ingepast, de gemeente kansen moeten oppakken om juist dit landschap te vermarkten.

De gemeente beschouwt toeristische bedrijven als een goede invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. Toerisme ziet de gemeente als één van de economische functies die op termijn kan bijdragen aan de

instandhouding van het landschap nu het aantal agrarische bedrijven (van oudsher de dragende functie voor het landschap) verder afneemt. Aan toeristische ontwikkelingen die een nieuwe invulling geven aan vrijkomende agrarische erven wil de gemeente waar mogelijk ruimte geven, mits de ontwikkeling passend is in de omgeving (zie hierna voor toelichting op dit criterium).

4.3.2.3 Dagrecreatie

Raalte heeft een beperkt aanbod aan dagrecreatie en in het bijzonder een gebrek aan 'slechtweervoorzieningen'. Dit werd in 2008 al gesignaleerd. Sindsdien is het aanbod enigszins toegenomen en hebben bestaande bedrijven zich doorontwikkeld (bijvoorbeeld de Flierefluiter). De ruimte voor groei die in 2008 werd gesignaleerd ziet de gemeente nog steeds en is ook in de evaluatie en enquête naar voren gekomen. Uit de enquête bleek vraag naar bijvoorbeeld waterrecreatie op het Overijssels Kanaal, een bioscoop en een bowlingbaan. Ook in de snelkooksessie werden ideeën genoemd, zoals een dierentuin, abseilen van de watertoren en een beweegroute. En natuurlijk kunnen er in de toekomst nieuwe activiteiten ontstaan. Niet voor elk idee zal voldoende markt zijn: het is in eerste instantie aan ondernemers om die inschatting te maken. De gemeente staat in ieder geval open voor nieuwe initiatieven op het terrein van dagrecreatie. Net als bij grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie geldt daarbij wel als voorwaarde dat de ontwikkeling passend moet zijn in de omgeving (zie hiervoor).

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnota recreatie en toerisme

Voorgenomen initiatief sluit aan bij de visie om een nieuwe invulling te vinden en te houden voor vrijkomende agrarische bebouwing. De Flierefluiter is immers een voormalig agrarisch erf. De toeristische invulling is passend. Daarnaast worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt om de uitbreiding te kunnen realiseren. De uitbreiding van het bedrijf zorgt voor een betere toekomstbestendigheid van deze economische drager van het buitengebied. Daarnaast sluit de uitbreiding naadloos aan bij de wens om het aanbod van de dagrecreatie en met name de 'slechtweervoorzieningen' uit te breiden onder voorwaarden. Er is ruimte voor groei, die met dit initiatief wordt gefaciliteerd. Net als bij grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie geldt daarbij wel als voorwaarde dat de ontwikkeling passend moet zijn in de omgeving. Dit wordt bereikt door een adequate landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief hiermee in overeenstemming is met de Beleidsnota recreatie en toerisme.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

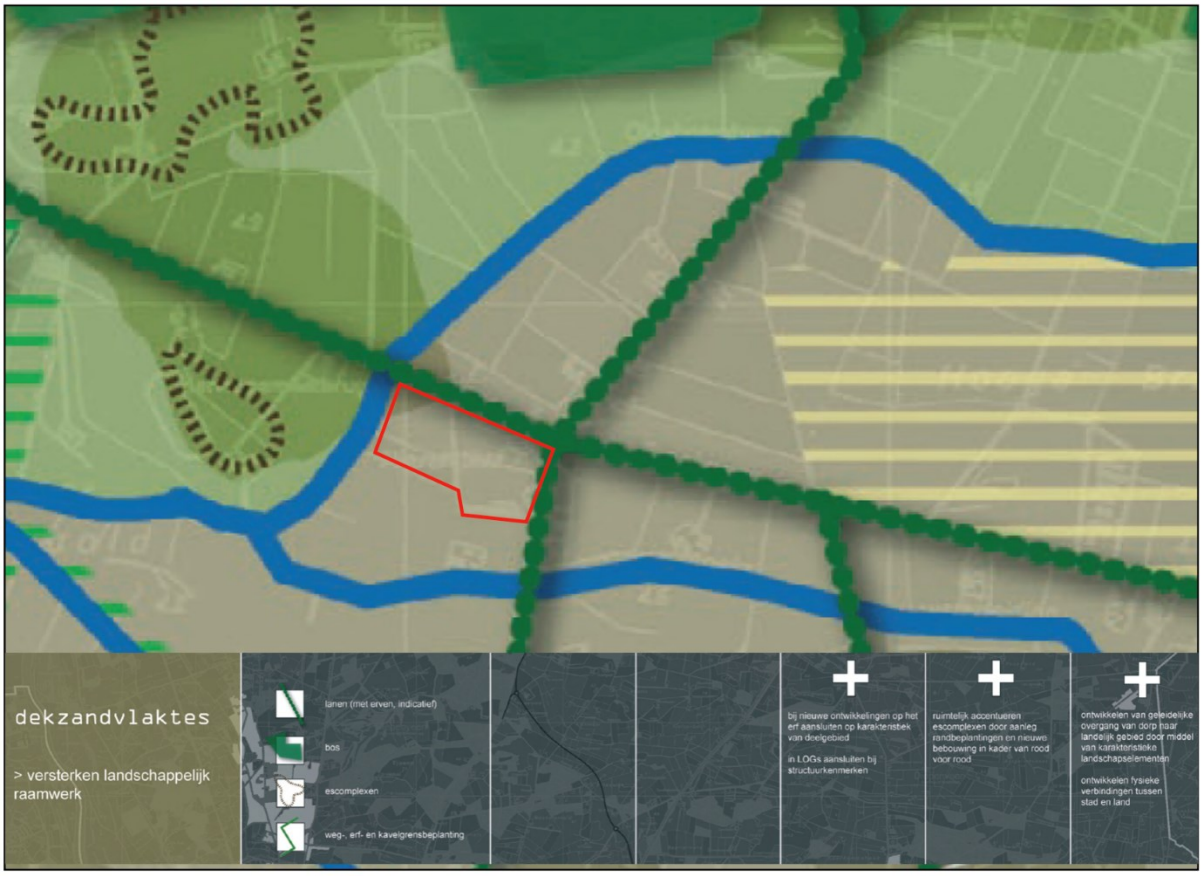
4.3.3.1 Algemeen

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

- inventarisatie en analyse;
- de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- thematische uitwerkingen;
- het uitvoeringsprogramma.

4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'zandlandschap' waarbij het plangebied is aangemerkt als 'dekzandlaagte'. In afbeelding 4.8 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven.



Afbeelding 4.8 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

4.3.3.3 Visie deelgebieden

<u>"Dekzandvlaktes"</u>

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

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

4.3.3.4 Landschappelijke karakteristieken

Het landschapsbeleid voor 'dekzandvlaktes' is gericht op het versterken van de karakteristieken, te weten:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;

- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (uitsluitend voor dekzandvlaktes);
- Erfbeplanting sluit aan bij natte karakter (uitsluitend voor dekzandlaagtes).

4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

In dit geval zijn langs de Raarhoeksweg en de Hogebroeksweg ter plaatse van het plangebied reeds laanbeplantingen aanwezig. Deze passen in het landschap en blijven behouden. Voor het geheel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 en bijlage 2 is hier uitgebreid op ingegaan. Het landschapsontwikkelingsplan heeft als uitgangspunt gediend voor dit plan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en bijlage 2. Op deze plaats wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Beleidsnota Erven in beweging (gewijzigd vastgesteld december 2021)

4.3.4.1 Algemeen

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000 m^2 agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota ' Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen onder andere de volgende mogelijkheden:

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

4.3.4.2 Schuur voor schuur regeling

Op erven die hun agrarische functie verliezen of al hebben verloren, ontstaan regelmatig plannen voor nieuwe ontwikkelingen die niet (direct) in het bestemmingsplan passen. Ook (niet-agrarische) bedrijven die al in het buitengebied gevestigd zijn, hebben zo nu en dan uitbreidingsplannen. Verder willen bewoners van het buitengebied soms meer bijgebouwen realiseren dan het bestemmingsplan toestaat voor bijvoorbeeld hobbymatige activiteiten. Deze ontwikkelwensen willen we inzetten om sloop aan te jagen, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied en op de betreffende locatie.

Erven waar zich ontwikkelkansen voordoen zijn niet altijd de erven waar te slopen (ontsierende) bebouwing staat. Andersom geldt ook: een locatie met ontsierende bebouwing is niet altijd de geschikte plek voor nieuwe bebouwing of nieuwe bedrijvigheid. Om ontwikkelwensen optimaal te verbinden met sloopwensen gaan wij het onderliggende principe van Rood voor Rood (sloop ten behoeve van extra bouwmogelijkheden) breder toepassen. De slooplocatie hoeft daarbij niet langer de ontwikkellocatie te zijn. We noemen dit de 'schuur voor schuur-regeling'. Met deze regeling wordt het mogelijk bij woningen of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied meer te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m2 wordt gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte	Verhouding
Tot 100 m^2	1:1
101-500 m^2	1:2
501 m^2 en meer	1:3

4.3.4.3 Actualisatie 2021

De beleidsnota is in december 2021 partieel herzien en vastgesteld. De volgende wijzigingen zijn samengevat doorgevoerd:

- Akkoord te gaan met de toevoeging van het positief bestemmen van feitelijk twee-aaneengebouwde woningen, met een sloopcompensatie van 500 m^2;
- Akkoord te gaan met de toevoeging van het bouwen van twee vrijstaande woningen, in plaats van twee-aaneengebouwde woningen, met een sloopcompensatie van 500 m^2;
- Akkoord te gaan met de toevoeging van het onderzoeken van de haalbaarheid naar (nieuwe) woningtype naar behoefte;
- Akkoord te gaan met de toevoeging om solitaire recreatiewoningen met recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming, met een sloopcompensatie van 500 m^2;
- De aangepaste beleidsnota Erven in Beweging vast te stellen;
- Akkoord te gaan met de toevoeging om sloopmeters tussen Deventer, Olst-Wijhe en Raalte uit te wisselen met een maximale verhouding van 70/30%.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota 'Erven in beweging'

In dit geval gaat het om de uitbreiding van de bebouwing van 1.800 m^2 van een niet-agrarisch bedrijf. Naast een landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding zal er ook een ruimtelijke compensatie geleverd moeten worden voor deze extra bebouwing en vergroting van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. Voorgesteld wordt om hierbij aan te sluiten bij de schuur voor schuur regeling uit de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging'. Het voorstel van de gemeente is om een compensatie van 4.800 m^2 te slopen voormalige (landschapsontsierende) bebouwing in het buitengebied van Raalte te vragen (zie onderstaand schema). In paragraaf 3.1.2 is dit in een tabel uitgewerkt.

Overigens wordt opgemerkt dat de geplande uitbreiding gefaseerd zal en kan worden uitgevoerd. Daarom wordt het redelijk geacht om het te slopen oppervlakte in het bestemmingsplan zodanig vast te leggen dat er pas gesloopt hoeft te worden op het moment dat er een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan. Op deze manier kan de initiatiefnemer de sloop gefaseerd oppakken en hoeft niet op één moment een forse investering te worden gedaan. Praktisch gezien komt het er op neer dan voor iedere m^2 aan bebouwing 2,67 m^2 verwijderd dient te worden (4.800/1.800 = 2,67 m^2). Het initiatief is hiermee dan ook in overeenstemming met de beleidsnota 'Erven in beweging'.

Tot slot wordt opgemerkt dat de wijzigingen in de beleidsnota niet voorzagen in wijzigingen ten aanzien van het onderdeel 'schuur voor schuur'. Deze wijzigingen hebben dan ook geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is geen sprake van het toevoegen van geluidsgevoelige objecten. Het gaat immers om de uitbreiding van een speel- en kinderboerderij. Onder geluidgevoelige functies worden onder andere verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. In dit geval is er geen sprake van het realiseren van dergelijke functies.

De situering van de bestaande bedrijfswoningen blijft ongewijzigd met dit plan. In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidbelasting van wegen op bestaande woningen niet hoeft te worden getoetst. Deze woningen blijven bij de beoordeling dan ook buiten beschouwing.

Er hoeft dan ook niet nader in te worden gegaan op de aspecten 'industrielawaai', 'railverkeerslawaai' en 'wegverkeerslawaai'. Overigens wordt gesteld dat er geen sprake is van de nabije ligging van gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen. De omliggende wegen betreffen rustige wegen die met name door bestemmingsverkeer gebruikt zullen worden. Er is dan ook nagenoeg geen sprake van geluidsproductie. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op de invloed van het voornemen op de omgeving, waaronder het aspect 'geluid'.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Algemeen

In dit geval gaat het om de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaande bestemming en nagenoeg volledig binnen een bestaand bouwvlak. Het bouwvlak wordt puur uitgebreid omdat hiermee meer bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd. Voor de nieuwe bebouwing zijn nog geen concrete plannen. Wel is duidelijk dat het gaat om bebouwing die onder andere gebruikt worden voor horeca (tuinmaker), speelvoorzieningen en dierenverblijven.

5.2.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Kruse een bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

In de bovengrond (BG III) en in het grondwater (PB 1A, PB 51 en PB 52) zijn lichte en is een sterke verontreiniging aangetoond. In de bovengrond (BG I en BG II) en in de ondergrond (OG I en OG II) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Gesteld wordt dat het sterk verhoogde arseengehalte in het grondwater is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde, daarom is besloten af te zien van een nader onderzoek.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Het onderhavige project is, gelet op de omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe contour) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Op basis van de VNG-uitgave zijn op recreatie-inrichting "De Flierefluiter" meerdere functies aanwezig. De functies zijn onder te verdelen in:

- een kampeerterrein (SBI 2008-code: 553, 552);
- de kleinschalige horecavoorziening / kantine (SBI 2008-code: 5629);
- speeltuin / speelvoorzieningen (ongeveer gelijk te stellen met een kinderboerderij, SBI 2008-code: 91041).

In de volgende tabel zijn de functies met bijbehorende milieucategorie en afstand tot milieugevoelige objecten weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de planologisch maximaal toegestane situatie.

Functie	**Milieucategorie**	**Richtafstand**	**Daadwerkelijke afstand**
Kampeerterrein	3.1	50 m (geluid)	(planologisch minimaal 50 meter)
Kleinschalige horeca	1	10 m (geluid en gevaar)	35 m
Kinderboerderij	2	30 m (geluid en geur)	35 m
Parkeerterrein	2	30 m (geluid)	90 m
Binnenzwembad	3.1	50 m (geluid)	135 m

Bovengenoemde functies vallen respectievelijk in de volgende milieucategorie: 3.1, 2 en 1. Op basis van de ligging in omgevingstype 'rustige woonwijk' dient een maximale richtafstand van 50 meter aangehouden te worden.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de recreatieboerderij tevens een binnenzwembad aanwezig is. Het is een zeer kleinschalig zwembad. De milieubelasting van het zwembad, dat ondergeschikt is aan de ter plaatse aanwezige hoofdfunctie(s), zal daarom gering zijn en is eerder te vergelijken met een milieucategorie 3.1 inrichting. Redelijkerwijs kan niet verwacht worden dat deze functie onevenredige hinder oplevert. Bovendien gaat het om een bestaand zwembad. Dus er is in geen geval sprake van extra belasting als gevolg van hetgeen dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Tevens wordt opgemerkt dat in de regels een specifieke regel is opgenomen welke borgt dat de minicamping op minimaal 50 meter van gevoelige functies wordt gesitueerd. De feitelijke afstand is op dit moment echter circa 150 meter, waarmee er zowel planologisch als feitelijk sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt, met uitzondering van het zwembad, in alle gevallen aan de richtafstanden tot nabijgelegen milieugevoelige functies voldaan.

Overigens dient te worden vermeld dat er in dit geval geen sprake is van het uitbreiden van milieubelastende functies op een kortere afstand van omliggende gevoelige functies dan op dit moment reeds het geval is. De uitbreiding van het bouwvlak bevindt zich immers aan de westzijde op een afstand van minimaal 80 meter van de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie. Met het plan is er dan ook geen sprake van extra milieubelasting, aangezien alle functies binnen dit bouwvlak (horeca, kinderboerderij) momenteel reeds planologisch toegestaan en ook aanwezig zijn. Het plan voorziet ten aanzien van het bestaande (en nieuwe) bouwvlak uitsluitend in extra bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van planologisch reeds toegestane functies.

Er is ter plaatse van het plangebied en de omgeving dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval gaat het om de uitbreiding van een bouwvlak om reeds toegestane functies meer bebouwingsmogelijkheden te geven. De betreffende functies betreffen geen milieugevoelige functies, waardoor omliggende milieubelastende functies geen beperking vormen. Tevens worden omliggende milieubelastende functies niet in hun ontwikkelingsruimte beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Algemeen

Er is diverse uiteenlopende jurisprudentie over de vraag of verblijfsrecreatieve inrichtingen geurgevoelige objecten zijn. De definitie van een 'geurgevoelig object' luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Een gebouw moet niet alleen bestemd, maar ook geschikt zijn om in te wonen of te verblijven. Het gebouw moet verder feitelijk zijn bedoeld en worden gebruikt voor wonen of verblijf. Het maakt niet uit wat het aantal mensen is. Het gaat om de verblijfsduur - de Wgv beschermt alleen mensen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder. Dit volgt uit de parlementaire behandeling en vooral aangenomen amendement van Van der Vlies c.s. Daarmee is besloten de term ‘regelmatig' uit de definitie weg te laten (Kamerstukken II 2005/06 30 453, nr.19). In het oorspronkelijke wetsvoorstel stond de toevoeging: ‘of regelmatig verblijf'. Dat is vervangen door de woorden: ‘of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik'. Zie ook de uitspraak ABRvS nr. 201111498/1/T1/R4) van 13 februari 2013.

De Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel gaat alleen in op ‘permanent of regelmatig verblijf'. Permanent staat voor ‘niet tijdelijk, voortdurend, niet veranderend, steeds doorgaande en bedoeld om te blijven'. ‘Bedoeld om te blijven' (of anders gezegd: ‘bedoeld om te wonen of te verblijven') impliceert dat het gaat om gebouwen waarin mensen structureel wonen en verblijven, gezien de aard van het gebouw.

5.6.2.2 Planspecifiek

Interne werking

In onderhavig plan wordt 1.800 m^2 aan extra bebouwing ten behoeve van de recreatieboerderij toegestaan. Het gaat om gebouwen die worden gebruikt ten behoeve van dierenverblijven, speelvoorzieningen, opslag en vergelijkbare activiteiten. Gezien vorenstaande onder ‘algemeen’ wordt gesteld dat het niet gaat om het toevoegen van geurgevoelige gebouwen. Er is immers geen sprake van gebouwen waarin mensen structureel verblijven of wonen. Eventueel gebruik is namelijk in alle gevallen tijdelijk in de vorm van dagrecreatie. Bovendien gaat het om functies die in alle gevallen reeds mogelijk zijn binnen het bestaande bouwvlak, waarbij de uitbreiding van het bouwvlak niet dichterbij de omliggende agrarische bedrijven komt te liggen dan reeds het geval is. Omliggende agrarische bedrijven worden in het kader van het aspect ‘geur’ dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Externe werking

In dit geval gaat het om een kinderboerderij. Er is geen sprake van een inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden. De voorschriften op basis van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder zijn dan ook niet van toepassing[2]. Aan de vaste richtafstand voor geur wordt in alle gevallen voldaan (zie paragraaf 5.5).

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

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

[2] https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/geur/activiteitenbesluit/vee-houden/

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 (zie: AbRS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604) besloten dat het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Boetelerveld” is gelegen op circa 5,4 kilometer. Om de effecten van de ontwikkelingen ten opzichte van dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen is een stikstofberekening uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de rekenresultaten aangaande de aanlegfase is geen sprake van rekenresultaten van hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Hiermee is er geen sprake van een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden.

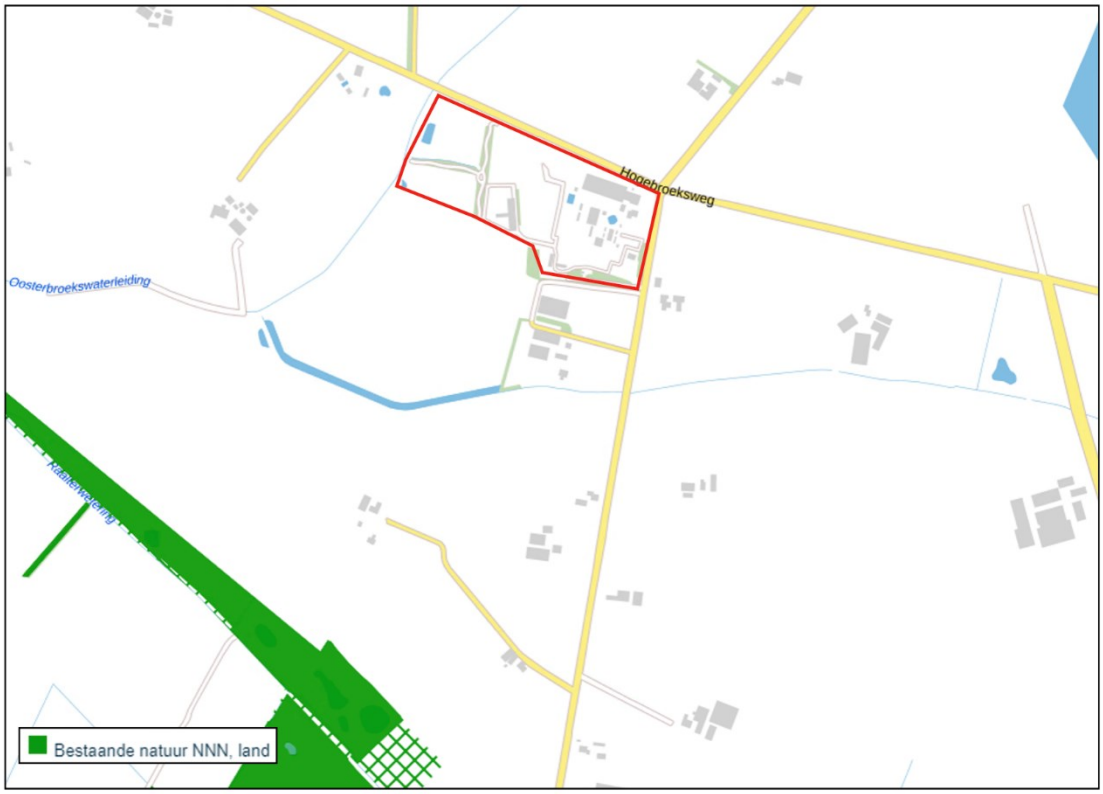
Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er sprake is van een depositie van 0,03 mol/ha/jr. Hiermee is niet op voorhand uit te sluiten dat er geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden aangaande het onderdeel stikstof voor dit plan. Om deze reden is intern salderen toegepast.

Uit de rekenresultaten van de salderingsberekening blijkt dat er in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

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

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingszone is gelegen op circa 570 meter afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteit wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 570 meter van het NNN. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Een ontheffing in het kader van het NNN is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plan gaat gepaard met ingrepen in het groen. Zo worden er onder andere een aantal poelen gedempt. Om de effecten van de ontwikkeling ten aanzien van natuur in beeld te brengen is een quickscan ecologie uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats ergens in een gebouw in het plangebied, maar deze verblijfplaats wordt niet negatief beïnvloed.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Beplanting dient verwijderd te worden buiten de voortplantingsperiode.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet (opzettelijk) gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

De zorgplicht, verplicht één ieder om werkzaamheden, die een negatief effect hebben op planten en dieren (ongeacht of ze beschermd zijn), op de meest plant- en diervriendelijke wijze uit te voeren. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd de werkzaamheden, zoals het dempen van de poel en het uitvoeren van grondverzet in de houtsingel, af te stemmen op de ecologie van amfibieën. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

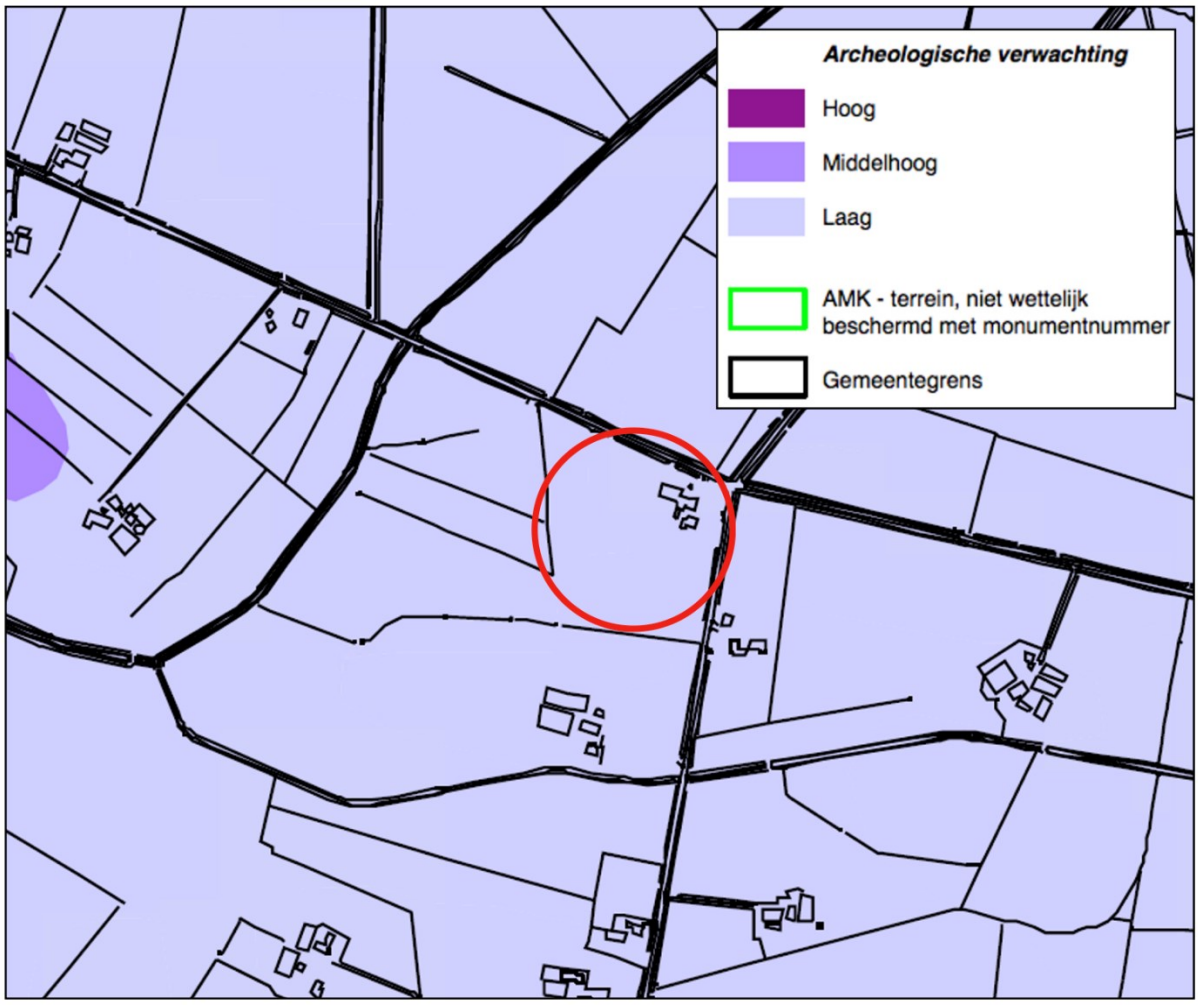
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de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

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Een uitsnede van de beleidsadvieskaart is in afbeelding 5.3

opgenomen.



Afbeelding 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied / groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht.

De bodemingrepen die zijn gemoeid met dit plan blijven daarmee ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Niettemin geldt te allen tijde, dus ook na vergunningverlening, dat indien tijdens werkzaamheden archeologische resten worden gevonden, men wettelijk verplicht is hiervan melding te maken aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeentelijk archeoloog wordt in dit geval op de hoogte gebracht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de

in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van andere bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Uit de stikstofberekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied ‘Vecht en Beneden-Reggegebied’ en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is

in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (plan in kolom 3);
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (plan in kolom 4);
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Het plan betreft de uitbreiding van een recreatiebedrijf. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 3.1. In onderdeel D 10 wordt onder een stedelijke ontwikkeling het volgende verstaan: 'de aanleg wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. Een oppervlakte van 25 hectare of meer, of
3. Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan (toename oppervlakte recreatiebestemming is ruim minder dan 10 ha en minder dan 250.000 extra bezoekers per jaar) geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In dit geval is uit de milieuaspecten in Hoofdstuk 5 gebleken dat er geen sprake is van significante negatieve effecten van de ontwikkeling ten aanzien van de omgeving. Het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hiermee niet noodzakelijk. Bovendien blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Het bevoegd gezag zal een besluit nemen op de in deze paragraaf opgenomen vormvrije m.e.r. beoordeling.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 Europees beleid

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

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

6.2.2 Rijksbeleid/Waterwet

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.2.3 Provinciaal beleid

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

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

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

6.2.4 Waterschapsbeleid

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

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

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

6.2.5 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

Waterlopen met een beschermde status (Kaderrichtlijn water) staan vermeld op de verbeelding behorende bij een ruimtelijk plan. Informatie over de status van een KRW-lichaam en beoogde maatregelen verwoord in zogenaamde “factsheets”, wordt beschouwd als zwaarwegend belang waar slecht gemotiveerd van kan worden afgeweken door het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

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

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

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl/). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘normale procedure’ van de watertoets wordt toegepast. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Wel is een boringvrije zone aangewezen, waardoor een verbod bestaat op boringen dieper dan 50 meter onder het maaiveld. In dit geval is geen sprake van boringen die dieper dan 50 meter onder het maaiveld gaan. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde.

Hemelwaterinfiltratie

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van maximaal 2.200 m^2 gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 220 m^2 wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een bij voorkeur vertraagde afvoer anders infiltratiesituatie.

De uitbreiding bestaat uit maximaal 2.200 m^2 aan extra bebouwing. Het gehele terrein heeft echter een oppervlakte van meer dan 5 ha, waardoor er op het terrein voldoende ruimte is om het hemelwater te infiltreren. Het parkeerterrein wordt halfverhard aangelegd, waardoor er voldoende ruimte is om te infiltreren. Bovendien wordt deze uitbreiding niet in één keer aangelegd. Het gaat namelijk om een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden om het bedrijf in de toekomst duurzaam te kunnen laten groeien.

Rioolcapaciteit

Met de extra bebouwing is er geen sprake van extra eenheden die op het riool aangesloten moeten worden. Het ophogen van de bezoekersaantallen per jaar levert echter wel een toename van afvalwater op. De aanleg van een (overdekt) zwembad betekent ook dat er water vrijkomt. Uitbreiding van de horecafunctie kan ook inhouden dat er meer afvalwater zal zijn. Het is wenselijk deze toename aan afvalwater via het riool af te

voeren. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient dit in nader overleg met het waterschap en de gemeente te worden afgestemd. Momenteel is er een rioolput met een capaciteit van 10 kuub per uur en een reservecapaciteit van 6 kuub per uur. Uitgaande van het gewenste bezoekersaantal is een capaciteit van 3,75 kuub per uur benodigd. De huidige capaciteit is daarmee naar verwachting voldoende. Het geheel is reeds op het riool aangesloten.

Beheer en onderhoud

Aan de westzijde ligt een watergang die in beheer is bij het waterschap. Van belang is dat er een onderhoudszone van 5 meter breed gewaarborgd blijft. Daar is in dit geval sprake van, waardoor het waterschap niet wordt belemmerd.

6.4 Overstromingsrisico

In de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel wordt invulling gegeven aan de risicobenadering. Omdat het plangebied binnen de dijkring 53, Salland ligt is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Ten aanzien van het onderliggende plan is er een kleine kans op overstromingen waarbij het water tussen de één en twee meter hoog komt te staan. Indien er sprake zou zijn van een overstroming zal dit niet leiden tot gevaarlijke situaties voor de bezoekers van het plangebied. Bij waterstanden tussen de één en vijf meter kunnen bewoners zich in veiligheid brengen door op de verdiepingen van de gebouwen te verblijven. Bovendien is er voldoende tijd om bij dreigende overstroming de bezoekers in te lichten danwel het park eventueel te sluiten.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De systematiek van dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, rekening houdend met de correctieve herzieningen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. In dit geval zijn er enkele specifieke begrippen opgenomen, te weten: buitenzwembad, doolhof en duurzame energiewinning. Deze begrippen zijn opgenomen aangezien deze functies in dit plan planologisch zijn toegestaan. De overige begrippen komen voort uit het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Verzamelplan 2020” en de beide bestemmingsplannen die momenteel voor De Flierefluiter het planologisch regime vormen.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

In de wijze van meten is specifiek bepaald dat hekwerken, daken en afschermingen ten behoeve van speelvoorzieningen niet worden meegerekend bij de bouwhoogte. Op deze manier is het mogelijk om de bouwhoogte voor speelvoorzieningen tevens de platformhoogte te laten zijn. Hekwerken en afschermingen zijn ondergeschikt. Dit geldt ook voor daken, wanneer deze onderdeel uitmaken van de speeltoestellen.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op toegelaten bouwwerken met afwijken maten, overschrijding van bouwgrenzen, herbouw van woningen en de aan te houden afstand van bebouwing ten opzichte van de weg.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn. In dit artikel wordt aangegeven wat in elk geval strijdig is.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten, zoals mantelzorg en het vergroten inhoudsmaat van een Sallandse boerderijvorm van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken algemene wijzigingen mogelijk.

- *Overige regels (Artikel 10)*
  In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen. Ook is hier een parkeerregeling opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Cultuur en Ontspanning (Artikel 3)

Algemeen

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande kinderboerderij en ter plaatse van de beoogde uitbreiding. Basis voor deze bestemming vormt het geldende bestemmingsplan voor de Flierefluiter, inclusief de herziening. Wel zijn de regels op een aantal punten gewijzigd, om enerzijds het beoogde plan mogelijk te maken en anderzijds de verleende omgevingsvergunningen planologisch te verankeren. Hierna wordt met name op de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ingegaan.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is extensieve dagrecreatie toegevoegd. Het gaat hierbij om activiteiten zoals wandelen, vissen en picknicken en vergelijkbare activiteiten. Er is gekozen om dit toe te voegen aangezien ter plaatse van de uitbreiding het wenselijk is om deze vorm van recreatie (natuurbelevingspad, huifkartochten) toe te staan. Ook zijn een buitenzwembad en een doolhof in de functieomschrijving opgenomen, aangezien dit functies zijn die reeds aanwezig zijn en ook zijn vergund. Tevens zijn vormen van duurzame energie planologisch opgenomen, om de gewenste ontwikkeling van duurzame energie mogelijk te maken. De locatie van deze functie is op de verbeelding met een aanduiding vastgelegd. Ten aanzien van kleinschalig kamperen is specifiek vastgelegd dat 25 standplaatsen zijn toegestaan. Dit sluit aan bij de verleende vergunning. De parkeervoorzieningen zijn ook op de gewenste locatie met een aanduiding vastgelegd. Tot slot is ten aanzien van de speelvoorzieningen bepaald dat deze overal zijn toegestaan. De specifieke aanduiding voor deze functie is verwijderd, aangezien dit niet past bij de beoogde flexibiliteit. Speelvoorzieningen zijn daarnaast ook niet specifiek benoemd in de functieomschrijving, aangezien dit valt onder de functie ‘speeltuin’.

Bouwregels voor gebouwen

In de bouwregels voor gebouwen is bepaald dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak toegestaan zijn, gekoppeld aan een bebouwingspercentage van 20% tot een maximum oppervlakte van 4.000 m^2. Overkappingen vallen ook binnen deze maximum oppervlakte en bebouwingspercentage. Voor de extra bebouwing gelden tevens aanvullende sloopbepalingen. Onder de specifieke gebruiksregels wordt daar op ingegaan. Specifiek is verder bepaald dat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding. Er is een gebouw aanwezig buiten het bouwvlak, gezien dit gaat om een legaal gebouw geldt dat de bestaande maatvoering van 100 m^2 is toegestaan (3.2.2 onder e). Voor dit gebouw is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Deze regels zijn conform geldend bestemmingplan overgenomen. Wel is specifiek voor de zuidelijke bedrijfswoning een maximum oppervlakte van 50 m^2 aan bijgebouwen toegestaan.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In deze regels zijn vormen van maatwerk opgenomen. Zo is bepaald dat de bouwhoogte ten behoeve van speelvoorzieningen buiten het bouwvlak 5 meter mag bedragen en binnen het bouwvlak 8 meter. Op een bepaalde locatie buiten het bouwvlak is de hoogte specifiek op 2 meter bepaald, om zo tegemoet te komen aan de wensen van de buren. Deze locatie is op de verbeelding specifiek geborgd. Dit is exclusief hekwerken en afrasteringen (zie het gestelde onder 'wijze van meten') zodat het gaat om de platformhoogte. Ook is specifiek bepaald dat gebouwen ten behoeve van het doolhof een hoogte van 2,5 m mogen hebben en dat het aantal vlaggenmasten maximaal 5 mag bedragen. Tevens is de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangepast naar 6 meter. Dit is gedaan omdat zo de mogelijkheid bestaat om het parkeerterrein te overkappen met een overkapping met zonnepanelen. Een bouwhoogte van 5 meter is daarvoor te laag, aangezien grote voertuigen dan niet onder de overkapping zouden kunnen staan. Tot slot zijn specifieke regels voor een windturbine ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding opgenomen. Voor zonnepanelen zijn geen specifieke bouwregels opgenomen, aangezien deze kunnen worden aangemerkt als overig bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een hoogte van 5 m volstaat.

Afwijken van de bouwregels

Er is een mogelijkheid opgenomen om voor het realiseren van een afwijkende dakhelling bij gebouwen en overkappingen. Dit is gedaan omdat het buitenzwembad in de toekomst eventueel wordt overdekt. Het gaat bij dit soort overdekking om platte of halfronde daken. Middels deze afwijking wordt dit met een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt.

Specifieke gebruiksregels

In dit plan zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin enkele vormen van strijdig gebruik opgenomen zijn. Het gaat om het realiseren van verkooppunten van horeca buiten het bouwvlak. Dit is een vorm van strijdig gebruik. Door dit als strijdig gebruik aan te merken, is planologisch geborgd dat de verkooppunten binnen het bouwvlak dienen te vallen en dat buiten het bouwvlak wél de nuttiging van eten- en drinkenswaren mogelijk is. Het valt immers niet te handhaven dat de nuttiging van de verkochte producten binnen het bouwvlak plaats zal vinden, aangezien gasten zich over het gehele terrein verplaatsen. Daarnaast is middels een aanduiding voor een specifieke locatie bepaald dat horeca niet is toegestaan, aangezien dat op deze locatie, nabij de straat, niet wenselijk wordt geacht.

Ook is het strijdig om het park na 19.00 te gebruiken. Middels een afwijking hiervan is dit tot vijfmaal per jaar toegestaan.

Tevens is, op verzoek van de gemeente, specifiek opgenomen dat nieuwe gebouwen pas mogen worden gebouwd wanneer de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan volledig zijn afgerond. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden. Ook is specifiek bepaald dat nieuwe bebouwing pas is toegestaan als per m^2 aan nieuwe bebouwing ter compensatie 2,67 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing elders in het buitengebied van de gemeente Raalte wordt gesloopt. Hiermee is de KGO-regeling in de regels juridisch vertaald.

Groen (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de huidige en nieuwe (te verlengen) groenstrook. Deze bestemming is conform geldend bestemmingsplan overgenomen. Wel zijn enkele vormen van maatwerk opgenomen. Zo bepaald dat paden halfverhard dienen te worden aangelegd in plaats van onverhard, om zo meer flexibiliteit te geven. Wel is de breedte van de paden overgenomen uit het oude plan. De bepalingen in de bouwregels zijn overgenomen uit het bestaande plan. Wel is specifiek voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 3 meter aangehouden. Dit is gedaan omdat dit beter bij de feitelijke situatie aansluit, aangezien er in de groenstrook een schuilgelegenheid voor dieren staat met een hoogte van 2,5 meter. Een bouwhoogte van 2 meter is ook te laag voor het schuilen van vee. In de specifieke gebruiksregels is de voorwaardelijke verplichting overgenomen, waarbij bepaald is dat de landschappelijke inpassing een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn afgerond. De breedte van deze groenstrook is conform de feitelijke grens ingetekend. De beoogde breedte sluit beter aan bij de wensen vanuit zowel opdrachtgever als omgeving.. Uitzondering vormt de westelijke grens. Hier is de groenstrook smaller, omdat het waterschap een strook voor het beheer van de daar gelegen watergang wil behouden.

Tot slot is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen, waarin vormen van strijdig gebruik zijn opgenomen. Specifiek is bepaald dat de vormen van strijdig gebruik niet gelden voor maatregelen die worden uitgevoerd in het kader van een door het bevoegd gezag vastgesteld inrichtingsplan, om zo te voorkomen dat de maatregelen in het kader van het inrichtingsplan niet vergunningsplichtig zijn.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

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

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. De wateraspecten zijn in hoofdstuk 6 van deze toelichting nader uitgewerkt.

9.2 Inspraak

De plannen voor de uitbreiding zijn de afgelopen periode uitvoerig met de buurt besproken. Er zijn verscheidene gesprekken en avonden geweest waar de plannen zijn uitgelegd. Ook is de buurt op de hoogte van het principebesluit van de gemeente ten aanzien van deze ontwikkeling. Met de buurt zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het gaat om de oppervlakte aan bebouwing, de goot- en bouwhoogten en het maximale aantal bezoekers. Ook de wens om de groenstrook door te trekken is in dit plan overgenomen. In dit bestemmingsplan is geregeld dat met de aanleg wordt aangevangen direct nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het vooroverleg met de buurt is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan ecologie