



Bestemmingsplan
Buitengebied,
partiële herziening nr. 8,
omgeving Raarhoeksweg 22-24

Plannummer: NL.IMRO. 0177.BP20140007



Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 8, omgeving Raarhoeksweg 22-24

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 8, omgeving Raarhoeksweg 22-24
IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20140007-0001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: November 2014



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	ERF & LANDSCHAP	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	INLEIDING	39
6.2	VIGEREND BELEID	39
6.3	WATERPARAGRAAF	41
6.4	OVERSTROMINGSRISICO	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	ERF- EN LANDSCHAPSPLAN MET BEPLANTINGSPLAN	48

BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	48
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het erf en aanpalende gronden aan de Raarhoeksweg 22-24 te Raalte. Op het voormalig agrarisch erf, gelegen in het buitengebied van Raalte, zijn een dubbel woonhuis in de voormalige boerderij, enkele ontsierende schuren en een bijgebouw aanwezig. Het varkensbedrijf is al beëindigd waardoor de bedrijfsbebouwing niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de bouwkundige staat op termijn zal gaan verslechteren.

Doordat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer wordt geëxploiteerd, zijn de initiatiefnemers voornemens de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.722 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling te slopen. Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen mogen twee extra woningen op het erf worden teruggebouwd. De ontwikkeling brengt, door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van het erf, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de agrarisch bestemming wordt omgezet naar de woonbestemming, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het voormalige agrarisch erf aan de Raarhoeksweg 22-24 en bijbehorende gronden. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie U, nummers 273 (gedeeltelijk), 308 en 309. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Raalte en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening nr. 8, omgeving Raarhoeksweg 22-24” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20140007-0001) en een renvooi;
- regels.

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 regiem

De locatie is gelegen binnen het planbegrenzing van de bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” en “Buitengebied Raalte, correctieve herziening”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” dat op 30 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” (Bron: gemeente Raalte)

De gronden in het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse van het bouwvlak bedrijfsbebouwing is toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn tevens de aanduidingen ‘maximaal aantal wooneenheden’ en ‘aaneengebouwd’ opgenomen, waardoor uitsluitend een dubbelwoonhuis is toegestaan.

Tevens is binnen het bouwvlak de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ opgenomen, dat met zich mee brengt dat naast het exploiteren van een grondgebonden agrarisch bedrijf tevens een intensieve veehouderij is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’ is een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.6) in de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen ten behoeve van de toepassing van Rood voor Rood. Echter kan met de

wijzigingsbevoegdheid ten hoogste één compensatiewoning mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet in de realisatie van twee compensatiewoningen, waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden aangewend.

Een herziening van het bestemmingsplan is hierdoor noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin. In dit bestemmingsplan worden de voormalige bedrijfswoningen herbestemd tot een reguliere woonbestemming.

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 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

Het erf is gelegen ten noorden van de kern Raalte in het oude hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door kleinschalige en individuele opbouw van erven in het landschap.

Door de agrarische ontwikkelingen zijn veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Op de hieronder weergegeven kaarten uit 1950 en 2000, vergeleken met de kaart uit 1900, zijn de gevolgen van de agrarische ontwikkelingen duidelijk zichtbaar. Op de kaart uit 1900 wordt het erf al weergegeven, waarbij in 1950 weinig over is van de kleinschaligheid en herkenbaarheid van het oude hoevenlandschap. De heidevelden in de omgeving zijn omgezet in landbouwgronden. Daarnaast hebben de uitbreiding van de kern Raalte een aanzienlijk invloed op het landschap. Opgemerkt wordt dat de wegenstructuur, waaronder de Raarhoeksweg, in de afgelopen eeuw grotendeels herkenbaar is gebleven.



Figuur 2.1 Topografische kaarten ±1900, ±1950 en ±2000 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Raarhoeksweg 22-24, op circa 200 meter afstand ten noorden van de bebouwde kom van Raalte. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen. Daarnaast zijn er in de omgeving enkele agrarische bedrijven aanwezig.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de west- en zuidzijde is de Raarhoeksweg gelegen. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en bijbehorende agrarische gronden van het voormalige varkensbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd op het erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij met twee wooneenheden en vijf agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond / weiland en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de (bedrijfs)woningen. Het erf wordt aan de zuidzijde met twee in- en uitritten ontsloten op het voor autoverkeer doodlopende deel van de Raarhoeksweg. In figuur 2.3 is een aanzicht van de erf opgenomen en in figuur 2.4 zijn foto's van de landschapsontsierende varkensstallen opgenomen.



Figuur 2.3 Aanzicht van het bestaande erf vanaf de zuidwestelijke hoek van het plangebied (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.4 Foto's voormalige bedrijfsbebouwing (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het erf aan de Raarhoeksweg 22-24 diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 1.722 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling slopen. In figuur 3.1 wordt weergegeven welke bebouwing in het kader van deze regeling gesloopt wordt. De te behouden bebouwing, de woonboerderij met twee wooneenheden en een bijgebouw van 13 m², zijn tevens weergegeven.



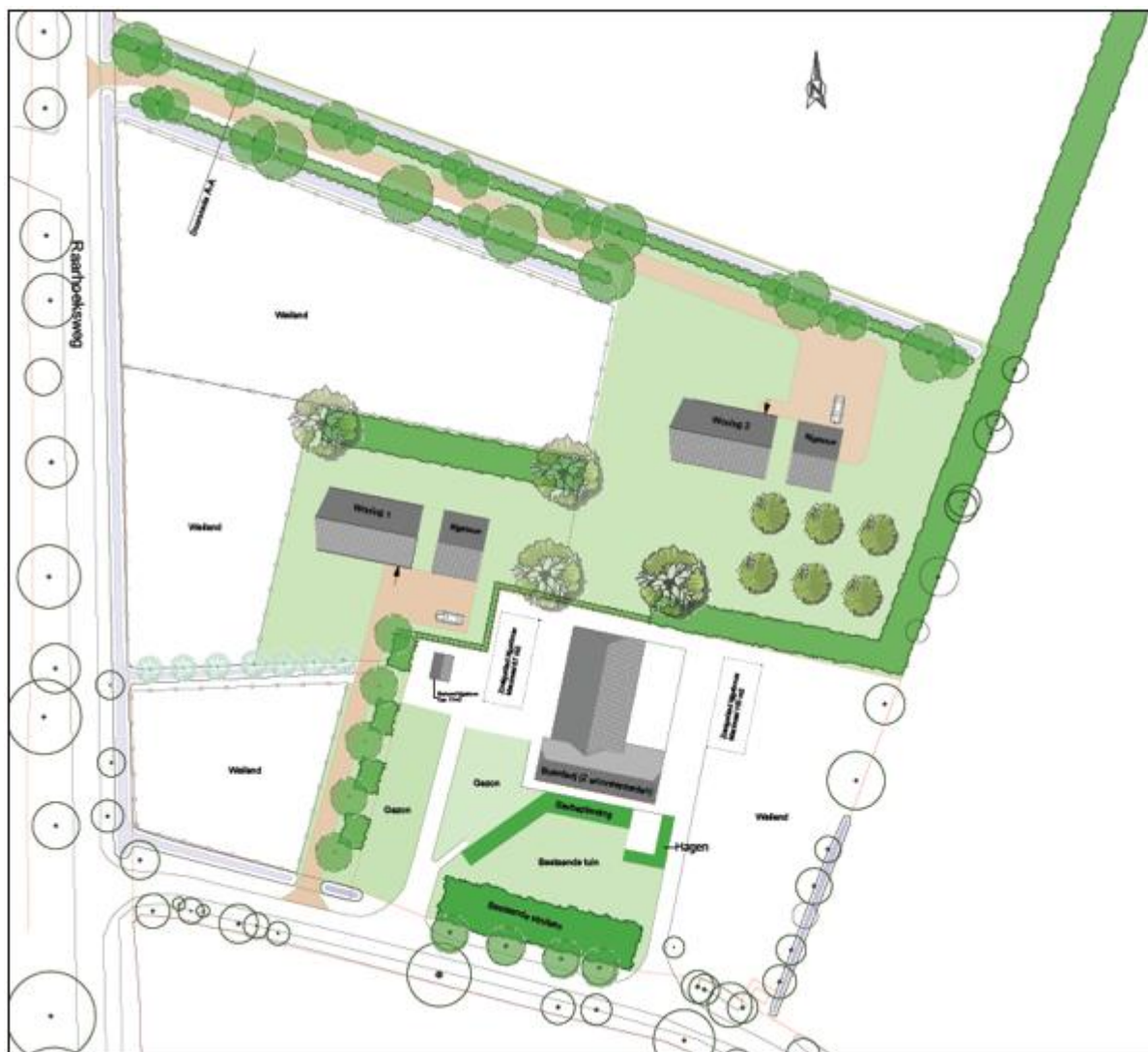
Figuur 3.1 Overzicht te slopen gebouwen (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Bij het slopen van een veelvoud van 850 m² kan het recht op extra compensatiewoningen worden verkregen, wanneer dit benodigd is voor de financiering van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarvan is in dit geval sprake. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.2.

In de volgende paragraaf zal, aan de hand van het Erf- en landschapsplan, nader worden ingegaan op de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

3.2 Erf & landschap

De gewenste ontwikkeling is door Groenadviesbureau H.A. ten Have uitgewerkt in een Erf- en landschapsplan met beplantingsplan (hierna: Erf- en landschapsplan). Het Erf- en landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Erf- en landschapsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend nader toegelicht.



Figuur 3.2 Erf- en landschapsplan (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

In dit geval worden de compensatiekavels gerealiseerd op het voormalige agrarische erf. De twee compensatiewoningen zijn toegestaan tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en bijbehorende bijgebouwen tot maximaal 100 m² per woning. Door de nieuwe woningen met bijgebouwen ter plaatse van de gesloopte bebouwing te realiseren blijft er een ensemble aan bebouwing behouden op deze locatie, waarbij de omvang van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie sterk zal afnemen.

Hoewel één van de compensatiewoningen wordt ontsloten via het doodlopende gedeelte van de Raarhoeksweg, worden beide woningen met de voorgevel georiënteerd op de Raarhoeksweg, niet zijnde het doodlopende gedeelte. De voorgevel van de bestaande boerderij is wel gericht op het doodlopende deel van de Raarhoeksweg. Hierdoor wordt het aanzicht van het nieuwe bebouwingsensemble van zowel de westelijke als zuidelijke richting ervaren als voorerf.

De wooneenheden in de bestaande boerderij worden overeenkomstig de huidige situatie behouden. Wel worden bij deze wooneenheden nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. Ook voor deze wooneenheden geldt een oppervlakte van 100 m² per woning, dus een totaal van 200 m² voor de twee woningen. Aangezien er voor één woning een klein bijgebouw van 13 m² behouden blijft kan voor deze woning nog enkel 87 m² aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat, naast de sloop van de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, uit diverse landschapsmaatregelen. De houtsingel aan de oostzijde van het erf wordt versterkt en verlengd en bestaat uit uit bomen (inlandse eiken) en diverse struiksoorten. Op het erf wordt ook singelbeplanting in combinatie met inlandse eiken aangeplant. Een elsenhakhoutsingel aangevuld met inlandse eiken begeleid de perceelsgrens aan de noordzijde van het plangebied. Ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit wordt aan beide zijden een dergelijke elsenhakhoutsingel aangeplant. Tussen het perceel van de bestaande woningen en de compensatiekavel wordt een haag aangeplant.

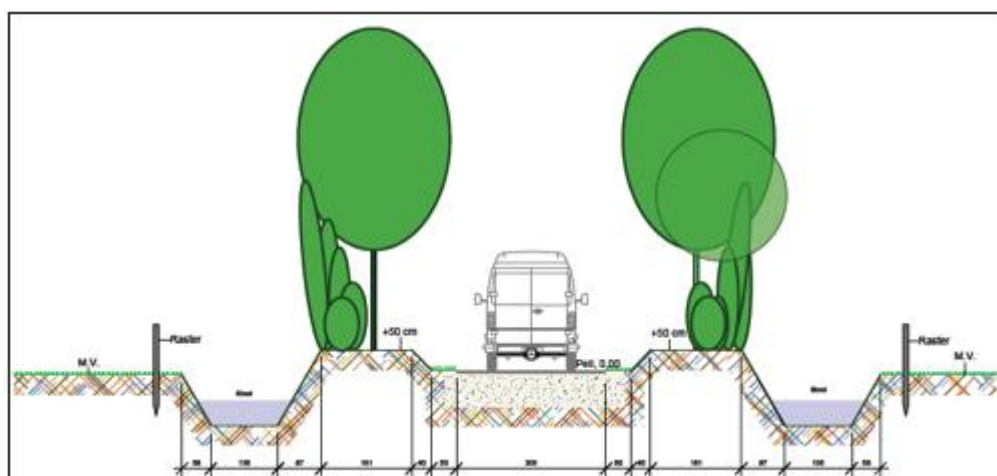
Daarnaast worden nabij de westelijke compensatiekavel zeven knotwilgen aangeplant tot aan de Raarhoeksweg. Op het erf van de oostelijke compensatiekavel worden hoogstam fruitbomen (appel- / perenbomen) aangeplant. Tevens is in figuur 3.2 aangegeven welke gronden als tuin behorende bij de woningen zullen worden gebruikt en welke gronden weiland blijven of worden. De weilanden worden afgerasterd met gekleefde eikenhouten palen en draad.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De twee in- en uitritten van het bestaande erf, aan het voor gemotoriseerd verkeer doodlopende gedeelte van de Raarhoeksweg, blijven behouden met dit plan. De compensatiewoningen zullen beschikken over een eigen in- en uitrit. De in- en uitrit van de meest westelijk gelegen compensatiewoning wordt net als de bestaande wooneenheden ontsloten via het doodlopende gedeelte van de Raarhoeksweg.

Voor de andere compensatiewoning wordt een in- en uitrit aangelegd aan de noordzijde van het plangebied. Zoals eerder beschreven wordt deze in- en uitrit begeleid door elsenhakhoutsingel en inlandse eiken aan beide zijden. Tevens wordt een sloot aan beide zijden aangelegd. In figuur 3.3 wordt het dwarsprofiel van de in- en uitrit weergegeven.



Figuur 3.3 Dwarsprofiel noordelijke in- en uitrit (Groenadviesbureau H.A. ten Have)

Opgemerkt wordt dat de nieuw te realiseren in- en uitritten, net als de bestaande, zijn opgenomen in het Erf- en landschapsplan die in figuur 3.2 is weergegeven. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.3.2 Parkeren

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

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

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

Het parkeren ten behoeve van de bestaande wooneenheden vindt plaats rondom het dubbele woonhuis en de bijgebouwen. Ter plaatse van de compensatiekavels wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de woning en bijgebouw voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Dit is duidelijk waarneembaar in figuur 3.2

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

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. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.3.1 Algemeen

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Rood-voor-Rood' beschreven.

4.2.3.2 Rood-voor-Rood

Doel:

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties:

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties:

Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkafeel.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

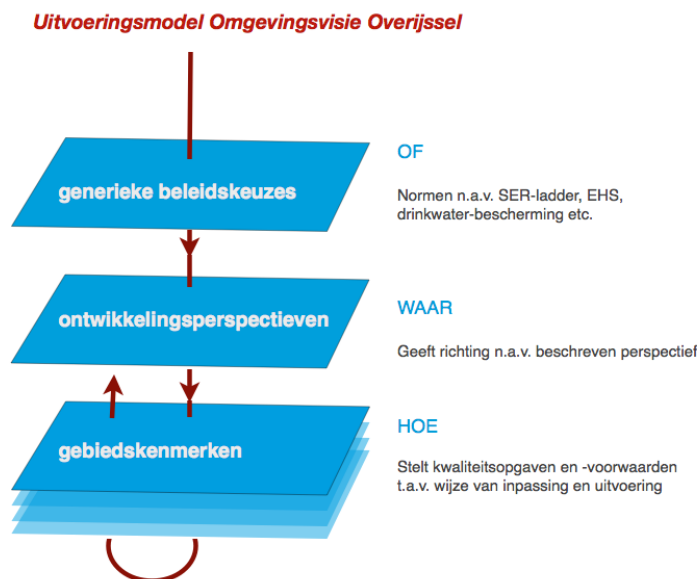
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 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.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving.

In het voorliggende geval wordt het agrarisch bouwvlak gedeeltelijk omgezet in drie bestemmingsvlakken met een woonbestemming. De overige gronden, waaronder een groot deel van het geldende agrarisch bouwvlak wordt bestemd tot agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

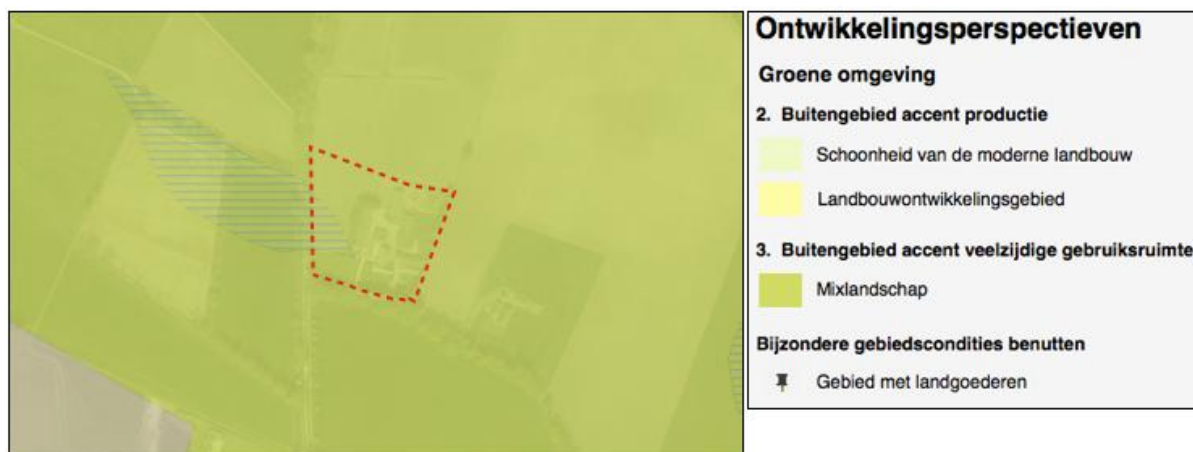
- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van in totaal 1.722 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: singels, hoogstam fruitbomen, een haag, knotwilgen en solitaire erfbomen.

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

4.2.5.2 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 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap' en is tevens gedeeltelijk aangemerkt met de beleidsaanduiding 'Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-

water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De woonfunctie past binnen het ‘mixlandschap’ in de nabijheid van de kern Raalte. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van het erf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Korte termijn wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2. Het initiatief is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en de “Lust- en leisurelaag” worden 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 figuur 4.3 is dat aangegeven.



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

“Beekdalen en natte laagtes”

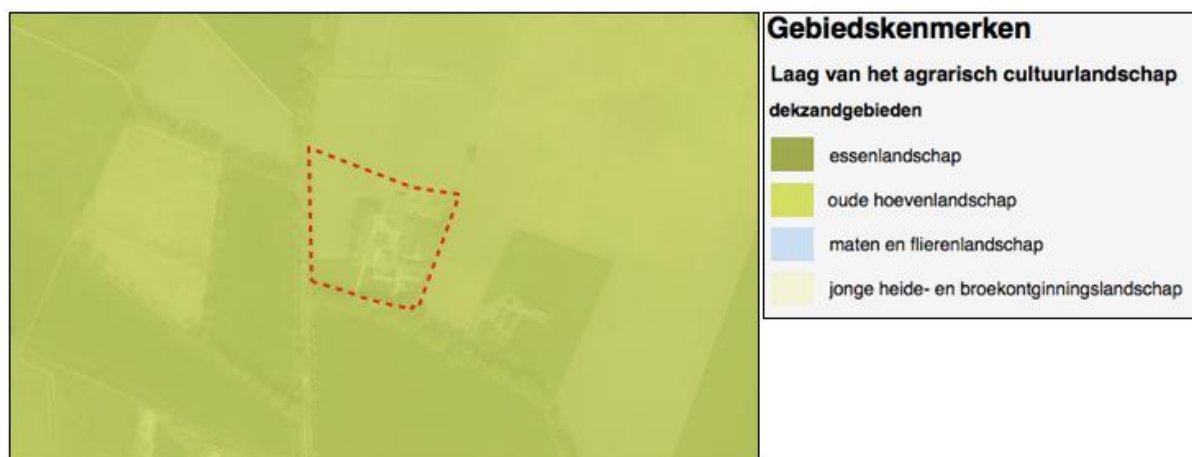
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ soorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke ‘natuurlijke laag’, zoals de knotwilgen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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



Figuur 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 contrasterijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid, door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanplant van erfbeplanting rondom de bebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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 Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

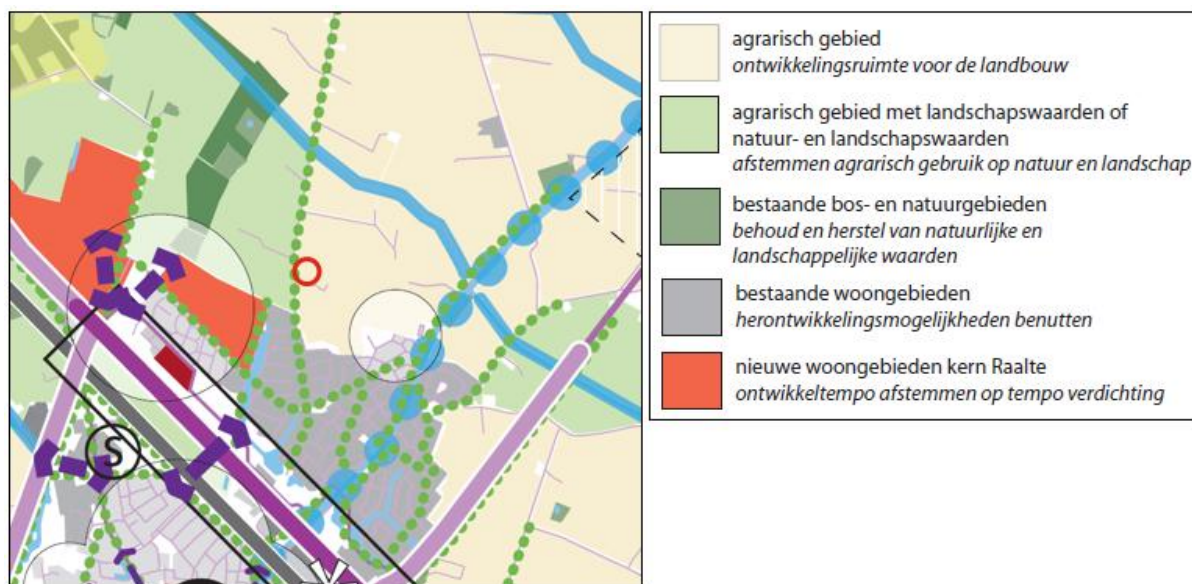
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de "Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020" waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

4.3.1.2 Visie 2025+

Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied'. In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede Visiekaart 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

"Agrarisch gebied"

De combinatie tussen agrarisch gebruik, landschap en natuur wordt steeds nadrukkelijk gezocht. In gebieden die zijn aangeduid als 'agrarisch gebied' zijn de landschapswaarden van belang, maar ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Daarbij geldt geen voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw, met uitzondering van intensieve veehouderij. Deze wordt geconcentreerd in de Landbouwonwikkelingsgebieden.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd en in de toekomst zal er geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd. De voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.722 m² wordt gesloopt. Ter compensatie worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. De overige gronden staan ten dienste van de landbouw. Het erf wordt met deze ontwikkeling opnieuw landschappelijk ingepast conform de gebiedenkenmerken van het cultuurlandschap. Tevens zorgt de woonfunctie niet voor een belemmering van de agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Beleidsnota Rood voor Rood

4.3.2.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood voor Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

Begin 2007 heeft gemeente Raalte een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld. De beleidsnota Rood voor Rood, vastgesteld d.d. 18 oktober 2012, is het nieuwe beleidskader voor gemeente Raalte.

4.3.2.2 Beleidsregels Rood voor Rood

Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling dient te worden voldaan aan de diverse aspecten zoals aan de bepalingen omtrent de relatie sloop en bouwkwavel, situering compensatiekavel, tegenprestatie / compensatie en andere procedurele en financiële aspecten.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op de 'relatie sloop en bouwkwavel' en de 'situering van de compensatiekavel'. Op welke wijze wordt voldaan aan de tegenprestatie/compensatie wordt beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Relatie sloop en bouwkwavel

- Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing of 4500 m² aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 100 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde nodig is.

Situering compensatiekavel

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan. Wanneer de compensatiekavel elders wordt gesitueerd, is een aantal voorwaarden van toepassing.
- Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21^e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidskader Rood voor Rood'

In dit geval wordt alle bedrijfbebouwing gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 1.722 m². Hiermee wordt voldaan aan een rechtevenredig veelvoud van 850 m² om zodoende twee compensatiekavels te verkrijgen. Zoals aangegeven in de voorwaarden wordt het recht op een tweede compensatiekavel alleen verkregen wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde nodig is. In dit geval is daarvan sprake doordat het bedrag van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten gezamenlijk ruimschoots de waardevermeerdering van één compensatiekavel overstijgt. Daarom is de toewijzing van de tweede compensatiekavel gerechtvaardigd. De meerwaarde die de twee compensatiekavels leveren wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, waaronder de uit te voeren landschapsmaatregelen uit het Erf- en landschapsplan.

Beide compensatiekavels worden ter plaatse van het geldende agrarisch bouwvlak gesitueerd. Tevens wordt rekening gehouden met alle relevante beleidsnota's en milieu- en omgevingsaspecten. Daarvoor wordt vooral verwezen naar hoofdstuk 4, 5 en 6 van deze toelichting.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' wordt bij compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood, net als bij reguliere woningen, 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte aan bijgebouwen zoals opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' wordt derhalve als uitgangpunt gehanteerd.

De gemeente Raalte heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood en heeft ingestemd met de uitwerking van het plan in een bestemmingsplanherziening. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische kaders voor het project.

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 'dekzandvlaktes' en 'dekzandlaagtes'. In figuur 4.6 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

4.3.3.3 Visie deelgebieden

“Dekzandvlaktes”

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

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

“Dekzandlaagtes”

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied ‘dekzandvlaktes’, maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich

aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

4.3.3.4 Landschappelijke karakteristieken

Het landschapsbeleid voor zowel 'dekzandvlaktes' als 'dekzandlaagtes' 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 ligt het erf op de overgang van dekzandvlaktes en dekzandlaagtes. Ter plaatse wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden twee compensatiewoningen teruggebouwd. Het nieuwe erfensemble is rationeel van opzet en de compensatiewoningen zijn gericht op de doorgaande Raarhoeksweg. De erfbeplanting geeft een heldere overgang van het erf naar het landschap. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke karakteristiek, waarbij gebruikt wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Structuurvisie Raalte 2025+, de Beleidsnota Rood voor Rood en het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Raalte en Olst-Wijhe.

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.

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 industriellawaai. 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van twee geluidsgevoelige objecten, namelijk de compensatiewoningen. De situering van het bestaande dubbele woonhuis blijft ongewijzigd met dit plan en hoeft derhalve niet te worden getoetst.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezondeerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De spoorlijn Zwolle-Almelo heeft een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer meter van de spoorlijn en is hiermee gelegen buiten de geluidszone. Derhalve hoeft niet nader op het aspect railverkeerslawaai worden ingegaan.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe woningen liggen in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Raarhoeksweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Op basis van de gemeentelijke Geluidniveaukaart is geconcludeerd dat de locaties van de woningen zijn gelegen in een gebied waarbij de geluidbelasting (ver) beneden de 48 dB ligt. Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarden van 48 dB niet wordt overschreden. Een procedure voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde hoeft niet te worden doorlopen.

Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

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.

Door Van der Poel Milieu B.V. is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

De resultaten van het verkennend onderzoek en het nader onderzoek voor de (al gesaneerde) bovengrondse dieseltank worden hierna beschreven:

- In de bovengrond (boring 1, 4 en 11 t/m 15) is PCB gehalte gemeten boven de achtergrondwaarde. Verder zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn gehalten arseen, barium, zink en benzeen gemeten die de streefwaarden overschrijden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 zijn gehalten barium en zink gemeten die de streefwaarden overschrijden.
- De gemeten overschrijdingen in de grond en in het grondwater zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.
- Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geprojecteerde woonbestemming.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ 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

Op het bestaande erf worden twee woningen toegevoegd en in de toekomst zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens 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. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

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:

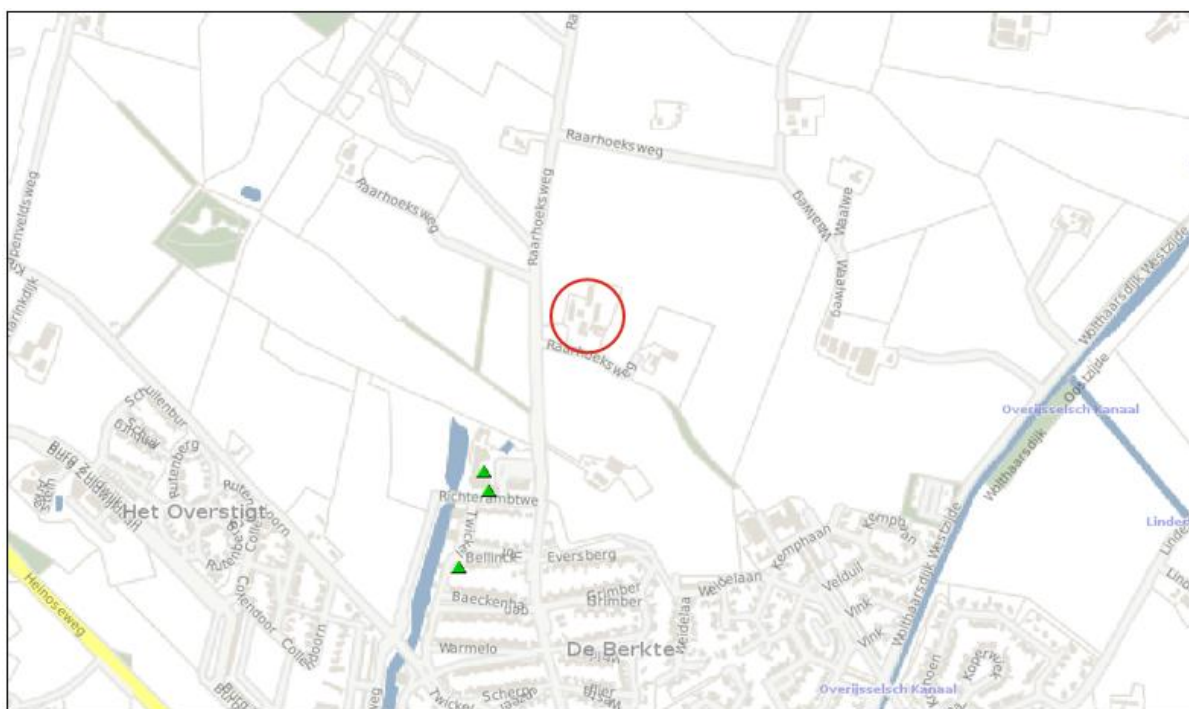
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 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 is gelegen in het buitengebied nabij de kern Raalte, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve 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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige objecten, de compensatiewoningen toegevoegd.

In de omgeving bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, waarbij geen glastuinbouw of intensieve veehouderijen zijn toegestaan.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Raarhoeksweg 20. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is de veehouderij aan te merken als ‘Fokken en houden van rundvee’. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur).

De afstand tussen het agrarische bouwvlak van voorgenoemd agrarisch bedrijf en het plangebied bedraagt circa 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur). Opgemerkt wordt dat andere agrarische bedrijven op meer dan 300 meter van het plangebied zijn gelegen.

Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de compensatiewoningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour 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

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met dit plan worden twee nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de compensatiewoningen. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een grondgebonden veehouderij gelegen aan de Raarhoeksweg 20. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter.

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak van voorgenoemd agrarisch bedrijf en het plangebied bedraagt circa 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Overige veehouderijen zijn op meer dan 300 meter afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering.

Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.1 Gebiedsbescherming

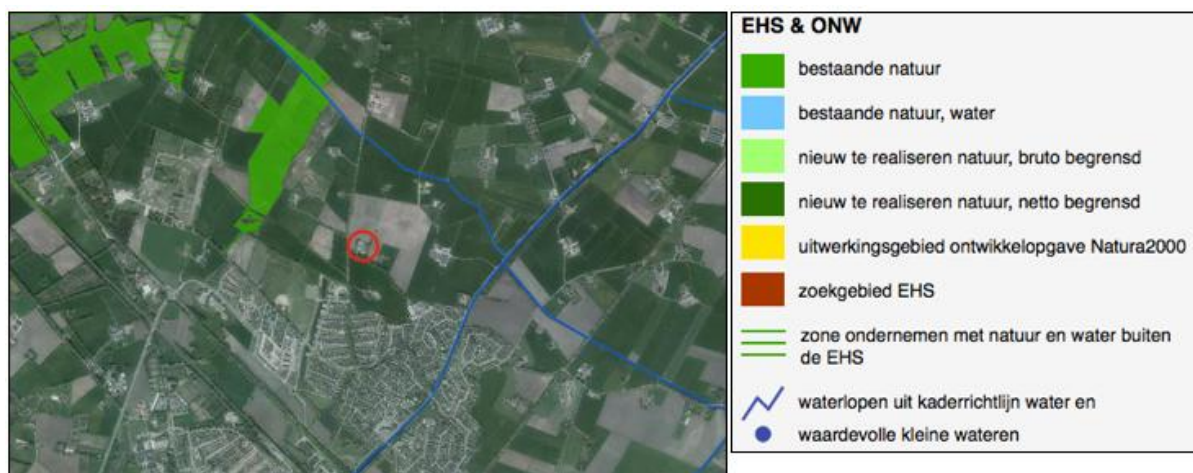
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Boetelerveld" is gelegen op circa 4 kilometer. De planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een (intensieve) veehouderij wordt verwijderd en er worden twee extra woningen toegestaan. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 485 meter van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Planten

Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

Broedvogels

De gebouwen en beplanting in het onderzoeksgebied worden door vogels gebruikt als nestplaats. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn en niet de oude nesten en/of de nestplaats. Om de gebouwen te mogen slopen in overeenstemming met de Ff-wet dienen de gebouwen en de beplanting buiten de voortplantingstijd gesloopt/gerooid te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen en de beplanting te rooien is augustus-februari.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheid gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied hebben. Het is niet uitgesloten dat het gebied incidenteel en kortstondig wordt gebruikt door sommige vleermuissoorten. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van soorten niet aantoonbaar aangetast. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen maar mogelijk behoort het gebied tot het functionele leefgebied van sommige soorten die vermeld staan in tabel 1 en mogelijk in tabel 2 (steenmarter). Deze soorten benutten het gebied als foerageergebied. Deze soorten zijn mobiel en worden niet verwond of gedood tijdens de voorgenomen activiteit. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig in het kader van de algemene zorgplicht.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen en beplanting te rooien is augustus-februari.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

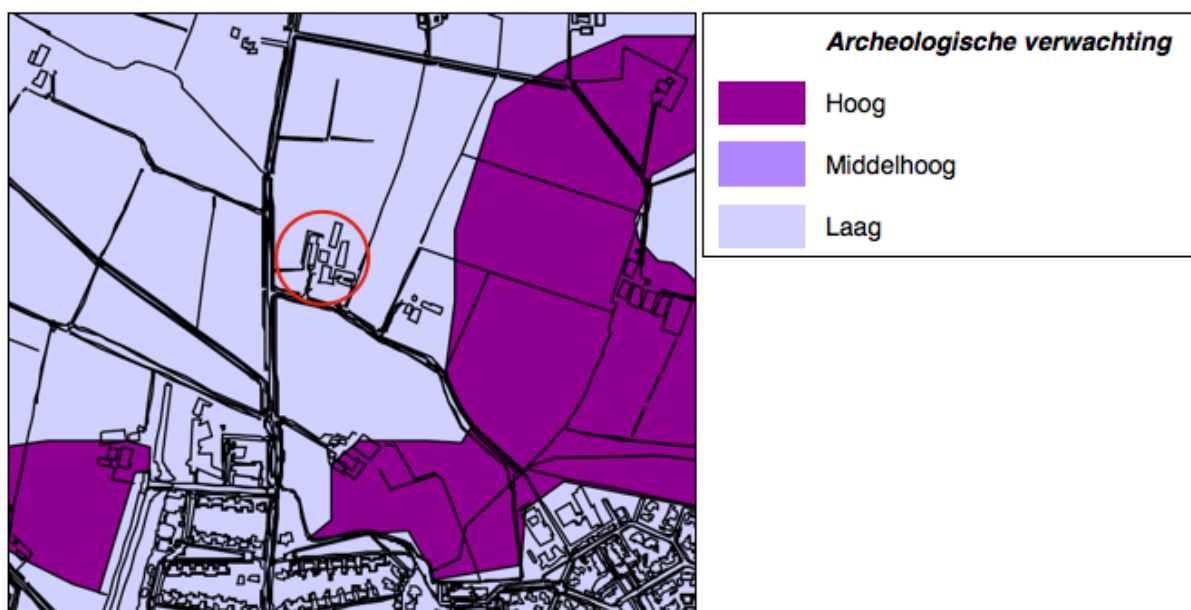
5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 figuur 5.3 opgenomen.



Figuur 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.

Tevens geldt een onderzoeksplicht wanneer het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen. Betreffend plangebied (rode contour) is gelegen in het landelijk gebied en is niet binnen 50 meter van een AMK terrein gelegen. De bodemingrepen die zijn gemoeid met dit plan blijven ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Derhalve 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 (meldingsplicht; ex artikel 53 Monumentenwet 1988) 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. Het verdient aanbeveling ook de regioarcheoloog hiervan per direct in kennis te stellen.

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 Monumentenwet 1988. 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, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, 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.

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

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

6.2.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

6.2.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

6.2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

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

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

6.2.5.1 Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte. Hierin worden de kansen en bedreigingen, het ambitieniveau en de communicatie rondom het aspect water in beeld gebracht. Dit wordt opgesteld aan de hand van het beleid vanuit de overige overheidsinstanties, waarna met een visie een uitvoeringsplan is uitgewerkt. De kern van de visie beslaat het volgende:

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij

het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

- Te veel en te weinig water (wateroverlast);
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterbeleving;
- Communiceren.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.2.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water.
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

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 Groot Salland 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 'korte procedure' van de watertoets wordt toegepast omdat er geen sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 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

Het project heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Wel is een boringvrije aangewezen, waardoor een verbod bestaat op boringen dieper dan 50 meter onder het maaiveld.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarvoor twee nieuwe woning met bijgebouwen wordt gerealiseerd en verharding wordt aangelegd.

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied in de huidige situatie deels verhard door de aanwezige bebouwing en verharding (circa 4.300 m²). In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlakte, incl. daken en verhardingen zoals in- en uitritten en terrassen, circa 3.400 m² bedragen. Het totaal verhard oppervlak zal dus aanzienlijk afnemen.

In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de watergangen op het perceel.

In de nieuwe situatie wordt uitsluitend huishoudelijk afvalwater geloosd dat wordt gezuiverd middels een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater).

6.4 Overstromingsrisico

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

Voor de dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op eens per 1250 jaar. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied wordt gekarakteriseerd als een gebied met een kleine kans op overstroming. De risicokaart duidt het plangebied aan als “potentieel overstroombaar gebied”. Door het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil zijn aanvullende maatregelen voor dit plan niet noodzakelijk.

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 bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, correctieve herziening”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstellen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;

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-dubbelregel (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 aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten, zoals mantelzorg, vergroten inhoudsmaat van een Sallandse boerderijvorm, herbouw van woningen en kleinschalige windmolens van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken de herbouw van woningen buiten bestaande funderingen (incl. procedure voor een hogere grenswaarde vanuit de Wet geluidhinder) mogelijk.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking wettelijke regelingen en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening 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.

Agrarisch (Artikel 3)

De gronden die niet worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als 'Agrarisch', conform de aansluitende gebiedsbestemming van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw en een intensieve veehouderij. Tevens zijn de gronden bestemd voor paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' is een aantal voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan.

Gebouwen zijn niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot maximaal 1 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd tot maximaal 3 meter. Er is een afwijkingsbevoegdheid voor realisatie van een paardenbak met bijbehorende voorzieningen opgenomen.

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de bestaande woningen en de compensatiewoningen zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Daaraan ondergeschikt zijn ook een bed & breakfast en evenementen toegestaan. Voor de laatst genoemd functies zijn regels opgenomen in de 'specifieke gebruiksregels'.

Per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. Ter plaatse van de bestaande woning zijn, gelet op de aanduidingen, twee aaneengebouwde woningen toegestaan. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Per woning is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevel en voor het overige tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd tot maximaal 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Erf- en Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels). Deze borging is gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoningen.

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

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

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 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- | | |
|------------------|---|
| Bijlage 1 | Erf- en landschapsplan met beplantingsplan |
| Bijlage 2 | Verkennd bodemonderzoek |
| Bijlage 3 | Quickscan natuurwaardenonderzoek |
| Bijlage 4 | Watertoetsresultaat - standaard waterparagraaf |