Bestemmingsplan Buitengebied Raalte,
partiele herziening nr. 22, Achterweiweg 7
en ten Haveweg 16

Ontwerp

Opdrachtgever:	Van Westreenen BV
Rapportnummer:	RB 20.103
Datum vrijgave:	Mei 2018
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Aanleiding 4
1.2.1 Achterweiweg 7 Raalte 4
1.2.2 Ten Haveweg 16 Mariënheem 5
1.3 Planologisch kader 8
1.3.1 Achterweiweg 7 8
1.3.2 Ten Haveweg 16 9
1.4 Doel 10
1.5 Verantwoording 10
1.6 Leeswijzer 10

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING 11
2.1 Ligging plangebied 11
2.1.1 Achterweiweg 7 11
2.1.2 Ten Haveweg 16 11
2.2 Landschappelijke inpassing 12
2.2.1 Achterweiweg 7 12
2.2.2 Ten Haveweg 16 14

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 16
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 17
3.2.2 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 17
3.2.3 Omgevingsverordening Overijssel 22
3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 25
3.3 Gemeentelijk beleid 26
3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied 26

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 27
4.1 Archeologie 27
4.1.1 Achterweiweg 7 27
4.1.2 Archeologie Ten Haveweg 16 28
4.2 Bodem 29
4.2.1 Achterweiweg 7 29
4.2.2 Ten Haveweg 16 30
4.3 Cultuurhistorie 31
4.4 Ecologie 31
4.4.1 Achterweiweg 7 31
4.4.2 Ten Haveweg 16 32
4.5 Fysieke veiligheid 32
4.5.1 Achterweiweg 7 33
4.5.2 Ten Haveweg 16 34
4.6 Geluid (Wet geluidhinder) 34
4.6.1 Achterweiweg 7 34
4.6.2 Ten Haveweg 16 35
4.7 Luchtkwaliteit 36
4.7.1 Achterweiweg 7 36

4.7.2 Ten Haveweg 16 36
4.8 M.e.r beoordeling 37
4.8.1 Achterweiweg 7 37
4.8.2 Ten Haveweg 16 37
4.9 Milieuhinder 38
4.9.1 Achterweiweg 7 39
4.9.2 Ten Haveweg 16 40
4.10 Wateraspecten 41
4.10.1 Achterweiweg 7 41
4.10.2 Ten Haveweg 16 45

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 47
5.1 Economische uitvoerbaarheid 47

6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 48

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 50
7.1 Algemeen 50
7.2 Toelichting op de Toelichting 50
7.3 Toelichting op de planregels 51

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering aan de Ten Haveweg 16 te Mariënheem en hier gebruik te maken van Ruimte voor Ruimte en het wijzigen van het agrarisch bouwvlak op het perceel Achterweiweg 7 te Raalte.

1.2 Aanleiding

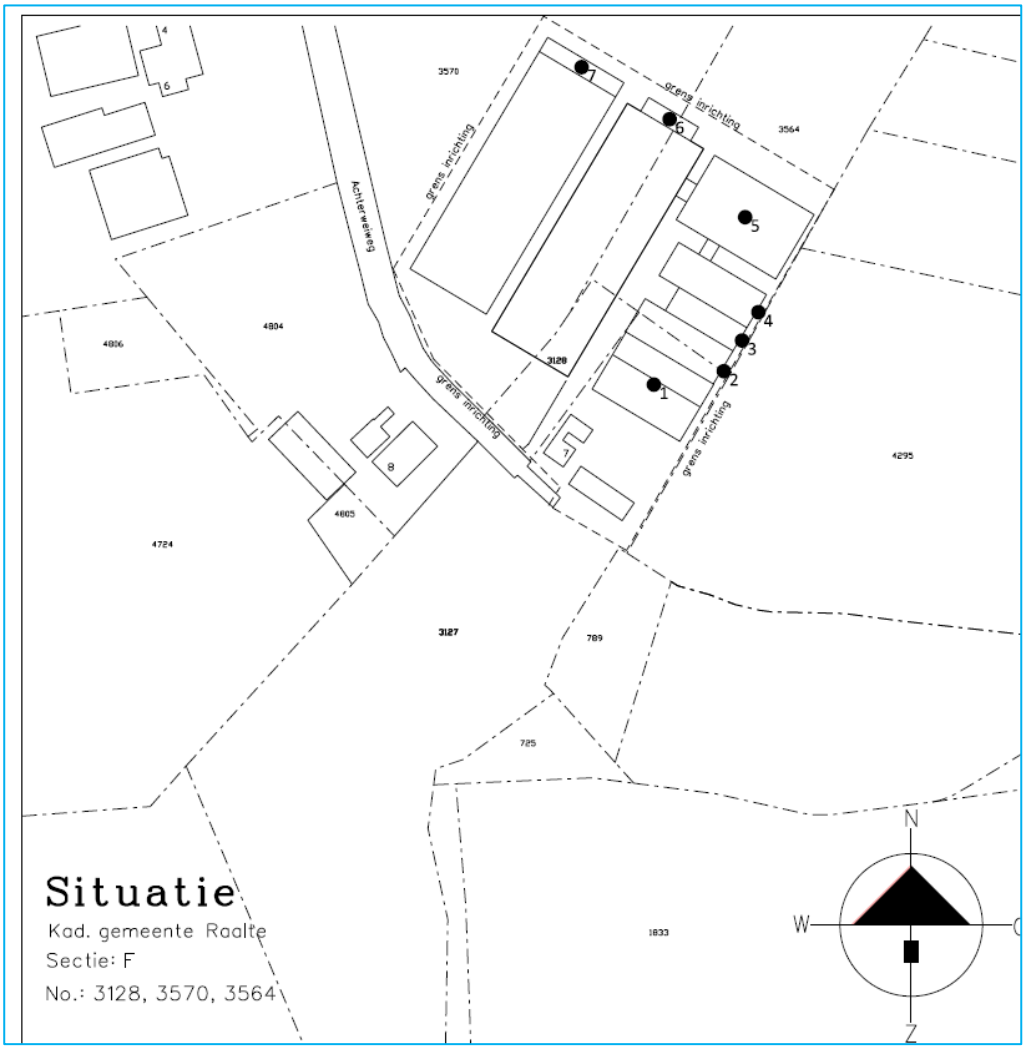
1.2.1 Achterweiweg 7 Raalte

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Achterweiweg 7 te Raalte het bestaande vleesvarkensbedrijf te wijzigen en verder uit te breiden. Op de locatie bevindt zich al vele jaren een florerend varkensbedrijf. Een moderniseringsslag is de laatste jaren gemaakt op het bedrijf door enerzijds te investeren in dierwelzijn en milieuvriendelijke stalsystemen, anderzijds heeft er ook de noodzakelijke schaalvergroting plaatsgevonden.

Aanleiding voor de nu voorgenomen activiteit is het waarborgen van de continuïteit van de onderneming ‘Maatschap Vosman’ op de lange termijn. In de huidige markt is het noodzakelijk om een onderneming te hebben dusdanig in omvang, dat men tegen een concurrerende prijs het varkensvlees kan leveren. Daarnaast is er een groeiende vraag vanuit de maatschappij naar verantwoord geproduceerd varkensvlees.

Als gevolg van de voorgenoemde marktontwikkelingen acht initiatiefnemer het wenselijk om op het betreffende perceel een duurzame en volwaardige vleesvarkenshouderij te realiseren met een totale omvang van 6.931 vleesvarkens en 2.164 gespeende biggen. Op onderstaande figuur is de bestaande inrichting zichtbaar gevolgd door een weergave van het perceel na de bouw van de varkensschuur.



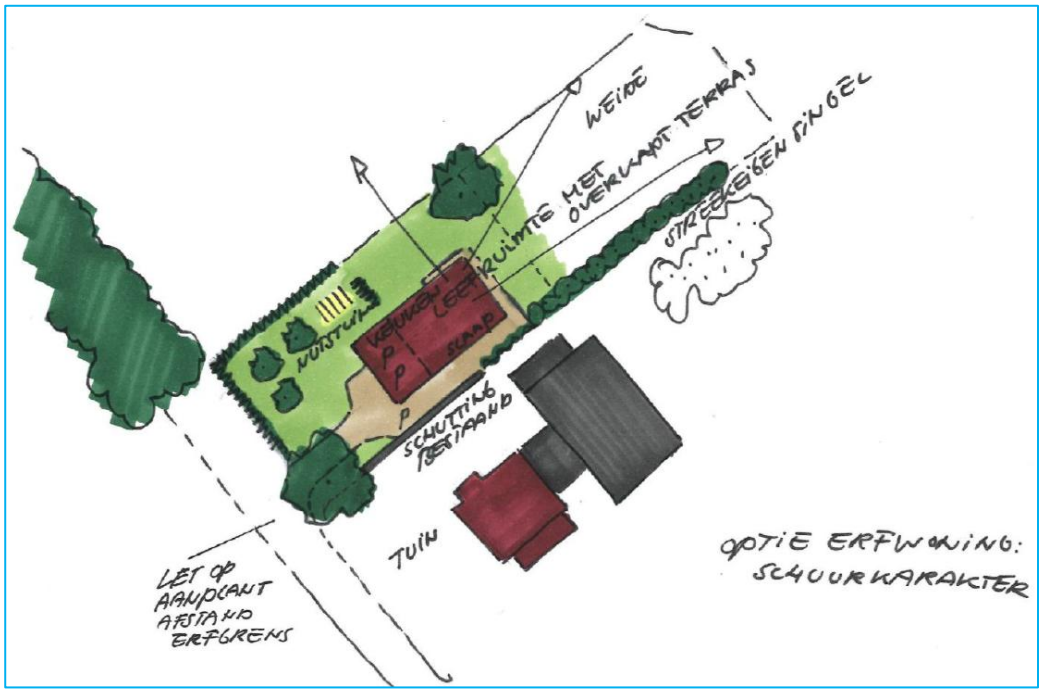


1.2.2 Ten Haveweg 16 Mariënheem

Gelijktijdig met dit verzoek ligt het verzoek bij de gemeente om op de locatie Ten Haveweg 16 te Mariënheem de ter plaatse nog aanwezige agrarische bestemming te verwijderen en hier, na de sloop van 850 m^2 aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte en hier een extra woonbestemming toe te staan. Het te slopen bedrijfsgebouw is eveneens in bezit van de Maatschap Vosman.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Ten Haveweg 16 worden opgeheven ter compensatie van de bouwblokaanpassing op de es aan de Achterweiweg. Dit was tevens een voorwaarde van het college van B&W van de gemeente Raalte.

Op onderstaande figuren is zichtbaar welke 2 varianten vanuit Het Oversticht zijn ontwikkeld voor de compensatiewoning.





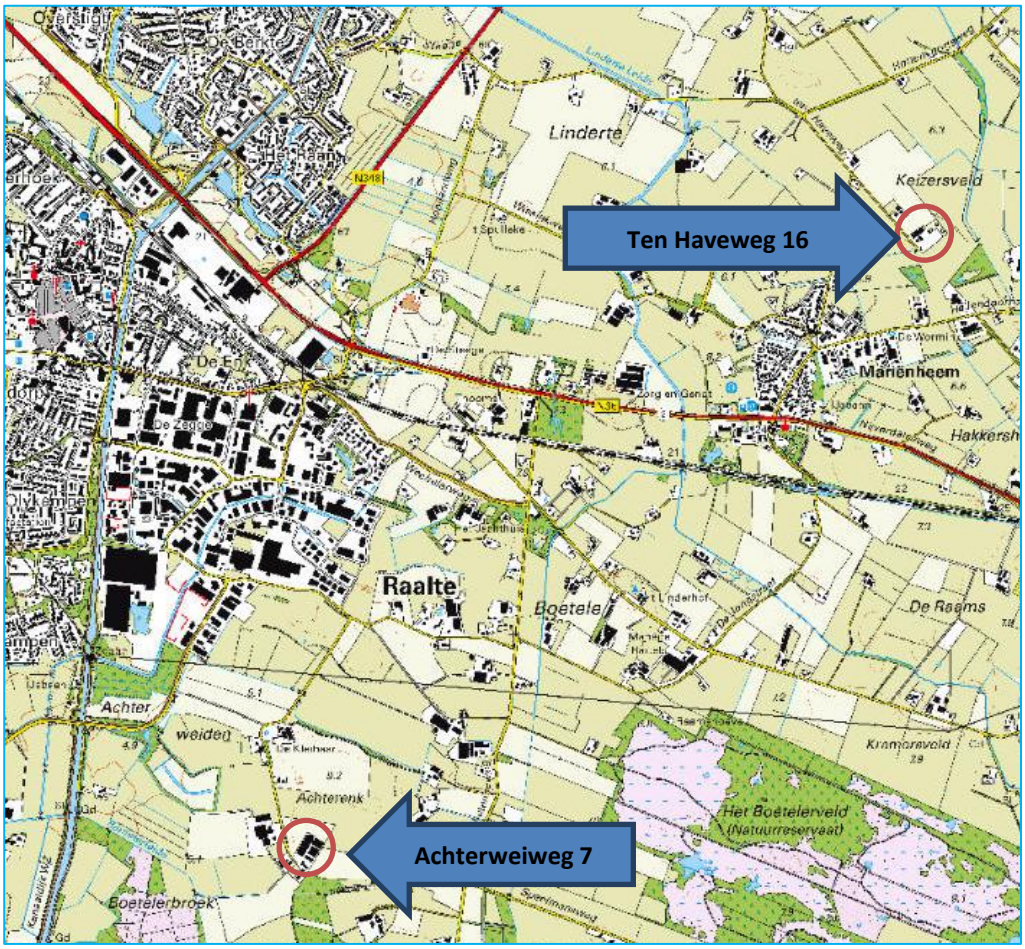
Op onderstaande luchtfoto's zijn de locaties zichtbaar gemaakt, allereerst de locatie aan de Achterweiweg 7 gevolgd door de locatie aan de Ten Haveweg 16 te Mariënheem en daarna de ligging van de percelen ten opzichte van elkaar.



Achterweiweg 7



Ten Haveweg 16



1.3 Planologisch kader

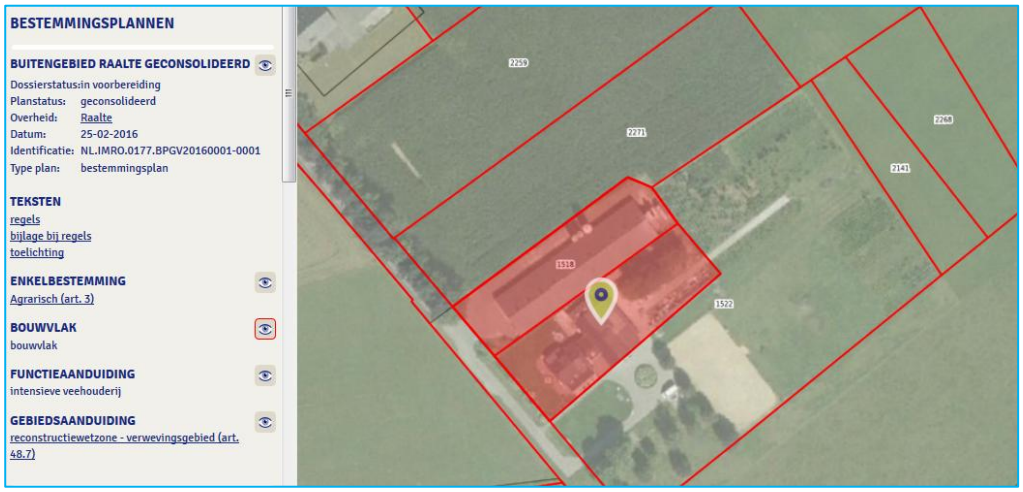
1.3.1 Achterweiweg 7

Het perceel Achterweiweg 7 te Raalte bevindt zich in het bestemmingsplan Buitengebied en is daarin bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en tevens aangeduid als ‘intensieve veehouderij’. Verder rusten op het plangebied een aantal dubbelbestemmingen (Waarde – Landschap 1 en Waarde – Archeologie 1) en een gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Op de hierna weergegeven figuur is het bouwvlak zichtbaar van het agrarisch bedrijf met een projectie van de globale ligging van de te bouwen varkensschuur. Deze varkensschuur wordt niet gebouwd binnen het bouwvlak en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.



1.3.2 Ten Haveweg 16

Op het perceel Ten Haveweg 16 rust een agrarische bestemming met een bouwvlak. Op onderstaande figuur is het bouwvlak zichtbaar.



De bouw van een compensatiewoning op de plaats van het af te breken bedrijfsgebouw past niet binnen de regels van deze agrarische bestemming. De bestemming dient te worden gewijzigd naar een bestemming Wonen, waarbij binnen het bouwvlak 2 woningen zullen zijn toegestaan (de compensatiewoning en de bestaande (voormalige) bedrijfswoning.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan de beide plannen mits deze in één bestemmingsplanprocedure worden meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Samengevat regelt dit bestemmingsplan het volgende:

1. De schuur die ten zuiden van de Achterweiweg staat wordt gesloopt en het bouwvlak aan deze zijde wordt één op één gecompenseerd door deze aan de noordwestzijde van het bouwvlak te voegen;
2. De agrarische activiteiten aan de Ten Haveweg 16 worden gestaakt. De bestaande varkensstal op de compensatie-locatie kan ingebracht worden als deelname aan de Rood voor Roodregeling.
3. Op beide percelen dient het nieuw ontstane erf zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast en wordt middels een voorwaardelijke verplichting geformaliseerd.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

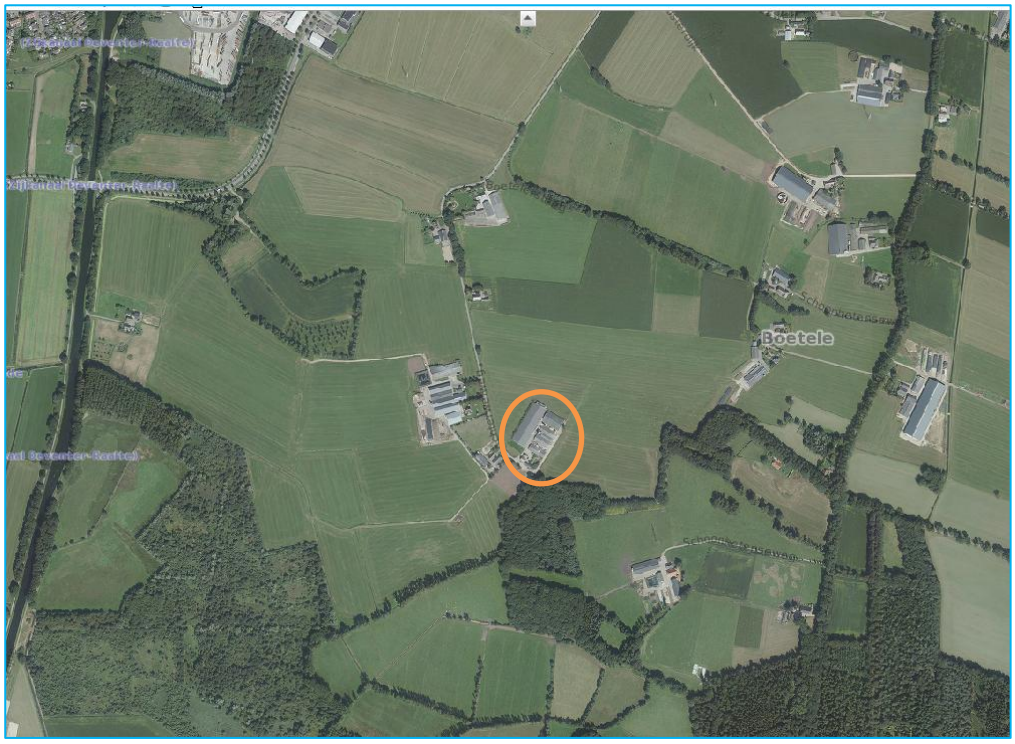
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plangebied van dit bestemmingsplan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

2.1.1 Achterweiweg 7

Het varkensbedrijf is gelegen in het agrarisch buitengebied van het dorp Raalte, in de gelijknamige gemeente. In de directe omgeving van het bedrijf zijn voornamelijk agrarische bedrijven (veehouderijen) van derden en enkele burgerwoningen gelegen. Op een afstand van circa 830 meter in noordelijke richting is het bedrijven terrein “De Zegge” gelegen. De bebouwde kom van Raalte bevindt zich op circa 1.200 meter afstand. In onderstaande figuur is een recente luchtfoto van de locatie evenals de ligging van deze ten opzichte van zijn omgeving weergegeven.



2.1.2 Ten Haveweg 16

Het perceel aan de Ten Haveweg 16 ligt ten oosten van de kern Mariënheem. Het landschap is een jonge heideontginning: vrij open met een beplanting langs de wegen en op de erven. De weg is tot het perceel beplant met een rij beuken. Op het perceel staat een grote varkensstal. Deze wordt gesloopt. Aansluitend aan het perceel ligt een woonperceel met woning en bijgebouwen.

In onderstaande figuur is een recente luchtfoto van de locatie evenals de ligging van deze ten opzichte van zijn omgeving weergegeven



2.2 Landschappelijke inpassing

Voor beide locaties zijn door Het Oversticht inpassingsplannen gemaakt. Door middel van een voorwaardelijke verplichting zijn deze eveneens gekoppeld aan de bestemmingsregels, zodat de inpassingplannen ook juridisch gezien zijn geborgd op uitvoering.

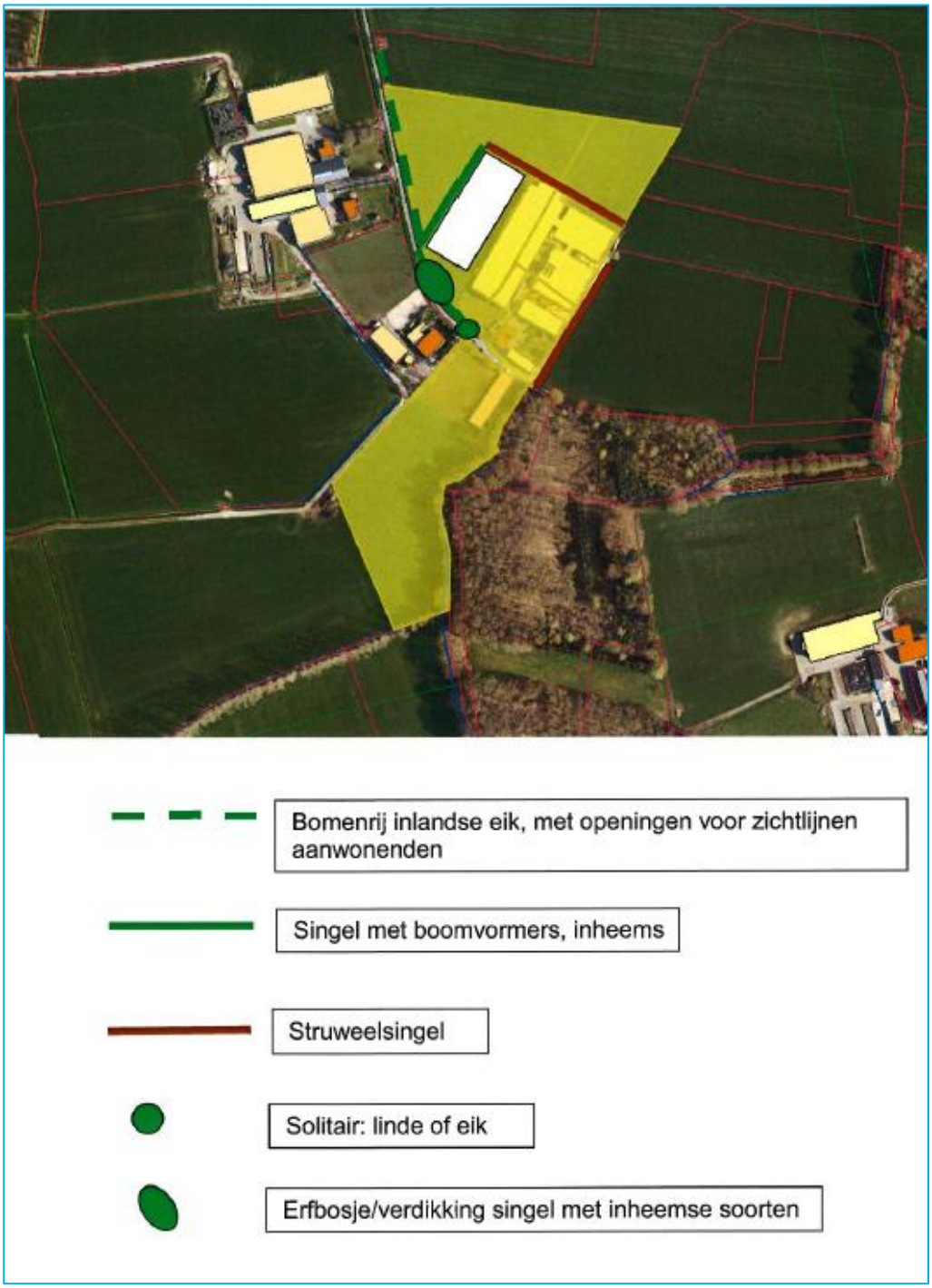
Hierna wordt per deellocatie ingegaan op de landschappelijke inpassing.

2.2.1 Achterweiweg 7

Bij vergroting van bouwvlakken boven de 1,5 hectare of bij uitbreidingen in landschappelijk gevoelig gebied wordt vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) naast de basisinspanning een extra investering gevraagd ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat op de enk wordt gebouwdis de KGO van toepassing. Vanuit Het Oversticht is daartoe een advies geschreven.

Uitgangspunt bij transformatie van erven en landschap is het versterken van het landschappelijk raamwerk. Voor deze locatie geldt versterking van de enkrand, aanplant van weg-, erf- en kavelgrensbeplanting.

In Bijlage 1 van de regels is zowel de basisinspanning als de extra inspanning in het kader van de KGO beschreven. Hierna volgt de weergave van de landschappelijke versterking van de enkrand door gebruik te maken van verspreide aanplant.



Voor het perceel is een uitvoering landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de regels gekoppeld en zodoende ook juridisch gezien geborgd op uitvoering ervan.

2.2.2 Ten Haveweg 16

Landschap en erfensemble

Beschrijving
Het perceel ligt aan de Ten Haveweg 16 ten oosten van de kern Mariënheem. Het landschap is een jonge heideontginning: vrij open met een beplanting langs de wegen en op de erven. De weg is tot het perceel beplant met een rij beuken. Op het perceel staat een grote varkensstal. Deze wordt gesloopt. Aansluitend aan het perceel ligt een woonperceel met woning en bijgebouwen.
Voor de ontwikkeling van het perceel zijn er twee mogelijkheden. Uitgangspunt is een concentratie van bebouwing met de bebouwing aansluitend.

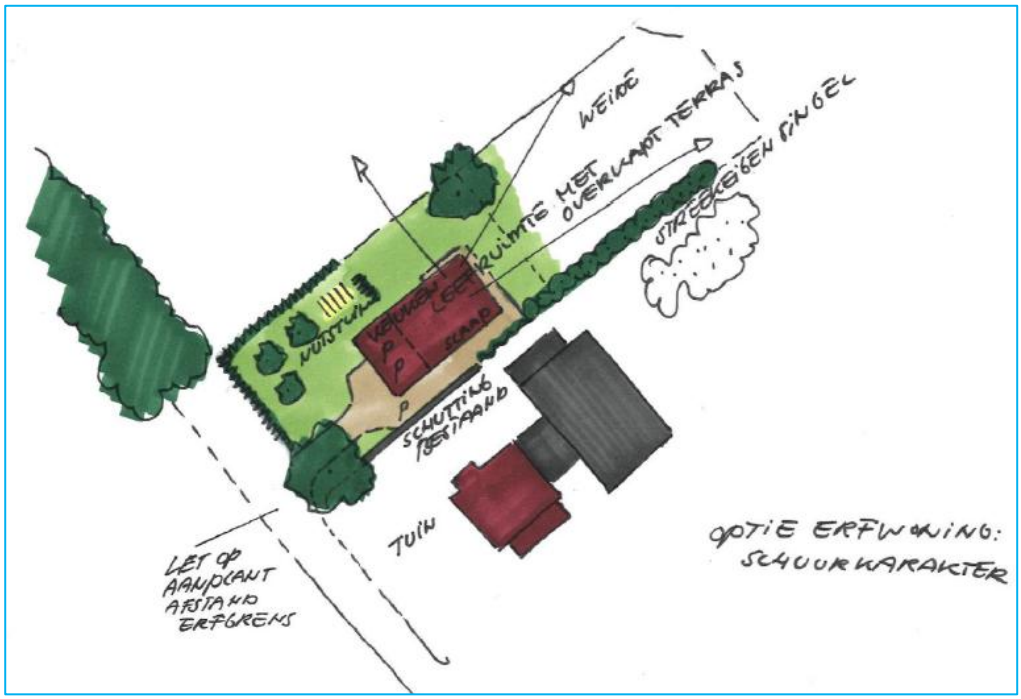
1. Woning met bijgebouw, twee volumes, gericht op de weg
2. Erfwoning, één volume (voorzijde gesloten/functie bijgebouw)

Voor het nieuwe erf is het mogelijk een eigen toegang te behouden. De ervenconsulente adviseert onderstaande randvoorwaarden op te nemen voor de versterking van de kwaliteiten van het landschap, het erfensemble en het erf:

Landschap en erf
- Aanplant van enkele losse bomen op het erf, bijvoorbeeld walnoot, linde, eik. Let bij aanplant op voldoende afstand van de erfgrens. Aan de zijden zijn enkele fruitbomen passend voor de overgang van het erf naar het landschap. Aanplant van een singel met inheemse soorten op de erfgrens.
- Ontwerp van een ‘landelijke aanblik’ van het erfperceel door een informele erfaanleg, een combinatie van een bescheiden siertuin op het voorerf (nabij de woning) en een informele inrichting op het achter- en zijerf. De erftoegang kan worden begrensd met een eenvoudig (houten) hekwerk indien wenselijk.
- Behoud van transparantie naar het landschap, erfscheidingen in afwisseling: hagen, palen met draad/schapengaas (weide) of een eenvoudig houten hekwerk (nabij het erf). Doorzichten over het erf behouden.
- Afwisseling in type erfverharding, half- en verhard, gras.
- Behoud van ‘donkerte’. Dat wil zeggen: minimale en functionele verlichting, bij voorkeur met sensor en laag bij de grond.
- Zonnepanelen integreren in de daken van de nieuwe en/of bestaande volumes of inpassen met een streekeigen haag op het perceel (verwijzing naar moestuin omkaderd met een haag).

Erfensemble (woning en losse schuur/erfwoning)
- Woningontwerp in een landelijke architectuur, bij voorkeur eigentijds. Heldere hoofd- en dakvorm, ingetogen architectuur en kleurstelling van dak en gevels. Zonnepanelen integreren in het dak.
- Voor bijgebouw zonnepanelen integreren in het dak. Dak met (donkere) pan of golfplaat, gevels van steen, in combinatie met houten delen.

A. Variant erfwoning
De rooilijn van het nieuwe woonvolume kan nog 1 à 2 meter verschoven worden in noordoostelijke richting.



B. Variant hoofd- en bijgebouw



Voor het perceel is een uitvoering landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de regels gekoppeld en zodoende ook juridisch gezien geborgd op uitvoering ervan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van Maart 2012 van belang. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Raalte. De Structuurvisie is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid versus gewenste ontwikkeling
Voor de twee plangebieden en directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vraag is dan wat is een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Het is bij voorliggend bestemmingsplan wel relevant om dieper in te gaan op de vraag of hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er gebruik wordt gemaakt van een voormalige bedrijfsbestemming.

De Raad van State overweegt daarbij als volgt: “Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Bij dit bestemmingsplan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten samengevoegd bij het perceel Achterweiweg 7. Er vindt zodoende geen uitbreiding plaats van bouwmogelijkheden. Zodoende kan worden gesteld dat voor dit bestemmingsplan er geen sprake is van een ladderplichtig project.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. H

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: ‘Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien’.

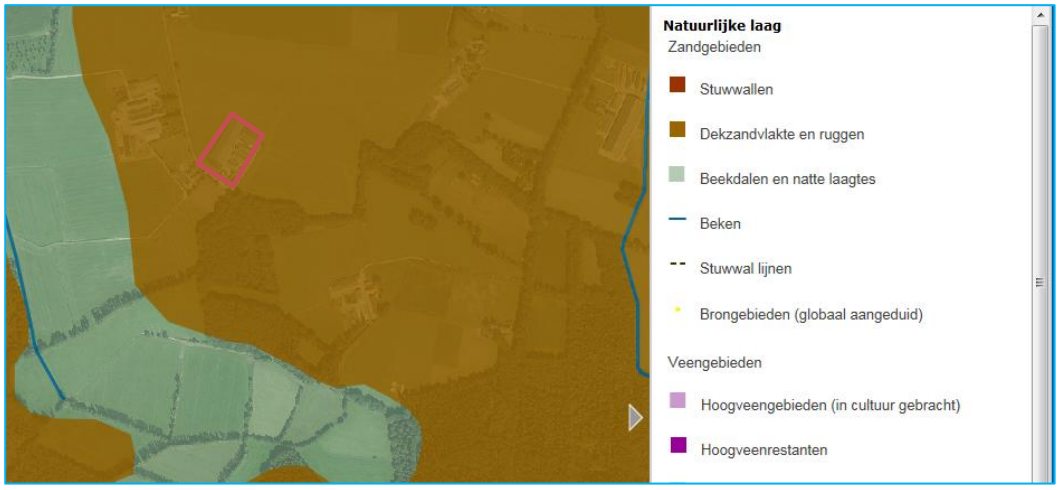
Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Hierna wordt per locatie getoetst aan de lagenbenadering

3.2.2.1 Achterweiweg 7

Natuurlijke laag
De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.

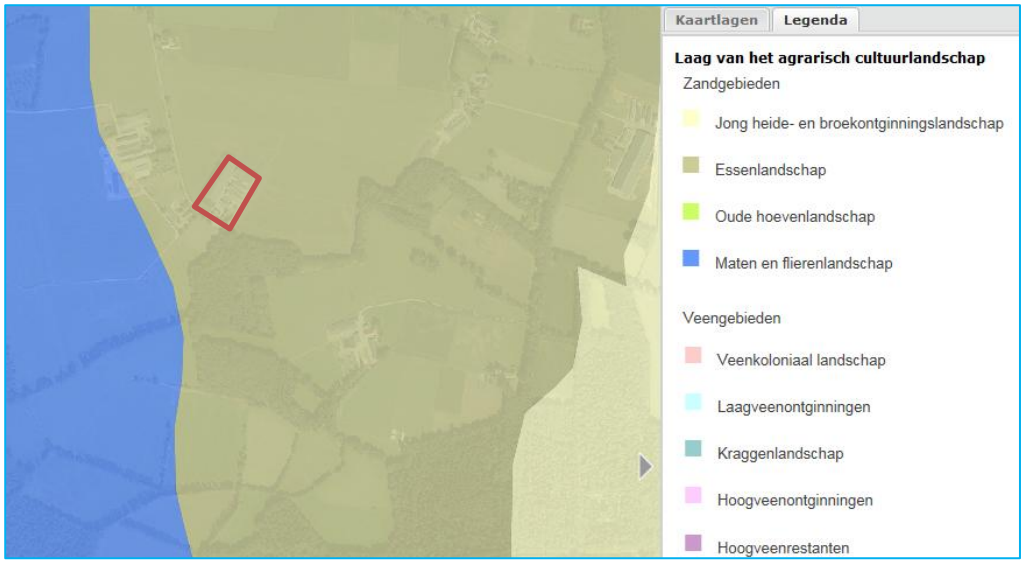


Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het bedrijfsperceel wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan is daar rekening mee gehouden. Het bestaande landschap is als uitgangspunt genomen voor de kavelinrichting. Met de beplanting en de inrichting van de erfbeplanting zal straks wordt aangesloten op het landschap. De beplanting vormt als het ware de schakel tussen het landschap en erf.

Agrarisch cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype ‘Essenlandschap’.



Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). De essen zijn de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. Het plangebied ligt op de flank van een es. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen, waaronder het mozaïek van de flank van de es. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van de erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt, aldus de provincie. Door Het Oversticht zijn adviezen afgegeven over hoe het plangebied het beste kan worden ingericht. Dit advies is gekoppeld aan de regels via een voorwaardelijke verplichting, zodat er zekerheid bestaat dat het agrarisch erf wordt ingericht in lijn met behoud van kwaliteiten van de es.

De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Lust en leisure

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag

is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'

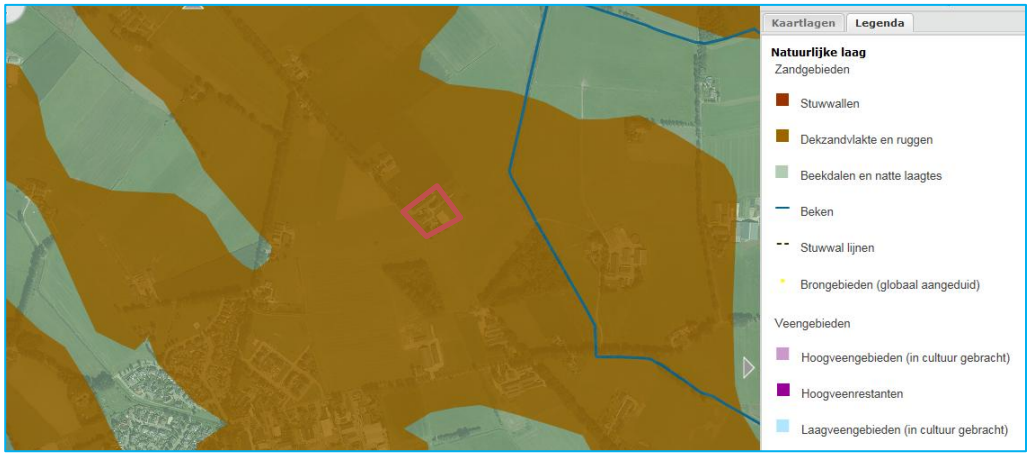


De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de vergroting van de agrarische bestemming ter compensatie van het verwijderen van het agrarisch bouwvlak aan de zuidkant van het bedrijf en van het perceel Ten Haveweg 16. Met de inrichting van het agrarisch erf qua verlichting e.d. zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met het voorkomen van onnodige lichtuitstraling naar boven en naar de zijkanten van et bedrijf. Er is geen negatieve invloed te verwachten op het aspect donkerte.

3.2.2.2 Ten Haveweg 16

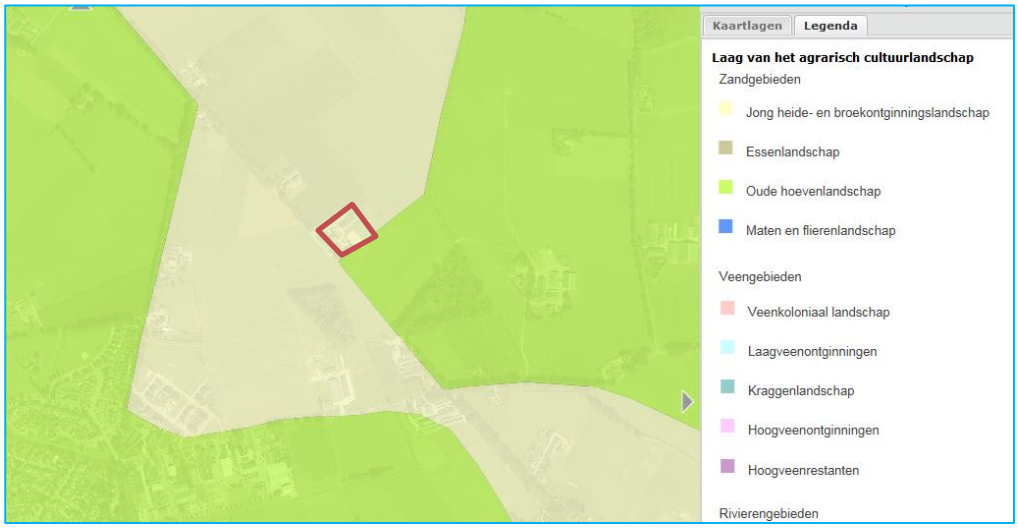
Natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en -ruggen'.



Agrarisch cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype ‘Jonge heide en broekontginningslandschap’.



De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Met de gewenste uitbreidingsplannen in combinatie met de uitvoering van het landschapsplan vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de ambitie van het gebiedskenmerk.

De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Lust en leisure

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte'



Verder is nog het volgende van belang vanuit de omgevingsvisie

Provinciale staten hebben als ambitie voor de sector 'Agro en Food' een innovatieve en concurrerende sector te faciliteren. Hierover is ten aanzien van de landbouw in de Omgevingsvisie 2017 (paragraaf 10.2.3.1) het volgende opgenomen (beknopte weergave):

- GS biedt ruimte voor de agro- en foodsector om zijn concurrentiepositie te verbeteren en verbinden daar een aantal Overijsselse kwaliteitsvoorwaarden;
- Ondernemers kunnen ruimte voor ontwikkeling verdienen door te investeren in aanvullende kwaliteitsvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit;
- Toepassing van de aanvullende kwaliteitsvoorwaarden is, net als toepassing van de KGO, maatwerk en in evenwicht met de bedrijfsgroei;
- Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in principe alleen mogelijk op bestaande agrarische locaties;
- De uitvoering aan de visie wordt geregeld in hoofdstuk 2.1 van de verordening (Kwaliteitsimpuls agro en food bij bedrijfsontwikkeling).

3.2.3 Omgevingsverordening Overijssel

In de omgevingsverordening zijn in artikelen 2.1.5 'Ruimtelijke kwaliteit' en 2.1.7 'Kwaliteitsimpuls agro en food' voorwaarden opgenomen welke het mogelijk maken het omgevingsbeleid uit te voeren. In de toelichting op het artikel 2.1.7 wordt het onderstaande ten aanzien van de uitbreiding van agrarische bedrijven beschreven (beknopte samenvatting):

- In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen die verplicht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande en voormalige agrarische bouwpercelen;
- Gelet op de impact van agrarische bedrijfsvoering op de omgeving gaat GS uit van het principe dat ondernemers ruimte voor ontwikkeling moeten verdienen door te investeren in aanvullende kwaliteitsvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit;
- Bij grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging wordt verder als eis gesteld dat niet alleen de basisinspanning tan aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd zoals vereist op grond van artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. Er zal ook een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het agrarisch bedrijf moeten worden gedaan om het verlies van ecologische en/ of landschappelijke waarden te compenseren. Voor de beantwoording van de vraag wat moet worden

verstaan onder ‘grootschalige uitbreiding’ wordt verwezen naar de toelichting op artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening;
- Er zal ook een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het agrarische bedrijf moeten worden gedaan om het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden te compenseren. Ook voor deze specifieke vorm van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geldt dat aangetoond moet worden dat er een balans is tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit;
- Tenslotte wordt bij grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging aanvullend op de eis van extra ruimtelijke kwaliteit de voorwaarde gesteld dat aannemelijk gemaakt moet worden dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit. Daarmee wordt bijgedragen aan de Overijsselse ambities ten aanzien van de rode draden zoals deze in de Omgevingsvisie zijn geformuleerd.

Het artikel 2.1.5 ‘Ruimtelijke kwaliteit’ luidt als volgt:

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

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

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

Lid 4
Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:
- er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

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

Lid 6
Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.

Lid 7
Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

Lid 8
Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:
- er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en
- voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.

Lid 9
Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Het artikel 2.1.7. ‘Kwaliteitsimpuls agro en food’ luidt als volgt:

Lid 1
Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag uitsluitend worden toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen.

Lid 2
In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de verplaatsing van een agrarisch bedrijf in een bestemmingsplan een nieuw agrarisch bouwperceel worden opgenomen als:
a. een ondernemer zijn agrarisch bedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen; of
b. een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Lid 3
Een nieuw agrarisch bouwperceel als bedoeld in lid 2 mag uitsluitend in een bestemmingsplan worden opgenomen als:
a. is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor de hervestiging van het agrarisch bedrijf;
b. een evenredige omvang aan bestaande of voormalige agrarische bebouwing in Overijssel wordt gesloopt en wegbestemd;
c. het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
d. aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Lid 4
In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:

- is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken.

Lid 5
In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel grootschalig worden aangepast en/of uitgebreid als:

a. is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken;
b. het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
c. aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Lid 6
In aanvulling op het gestelde onder 3 en 5 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

In onderhavig plan wordt de oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot, louter vervormd. In het kader van de verordening is de beoogde bedrijfsopzet dan ook niet aan te merken als een ‘grootschalige uitbreiding’ zoals bedoeld in artikel 2.1.7.

Op grond van de Omgevingsverordening mag er uitbreiding plaatsvinden ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf. Hiervoor dient het voorgenomen project te voldoen aan verschillende kwaliteits-, landschappelijke-, en duurzame voorwaarden. Voor onderhavig plan is d.d. 1 augustus 2014 een principe verzoek ingediend, de gemeente Raalte heeft hier d.d. 30 juni 2015 positief op besloten. Een essentieel onderdeel van de principe toezegging is een kwaliteitsverbetering van de omgeving. Aan het gestelde in de ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken Kleur’ en ‘Omgevingsverordening Overijssel 2017’ kan derhalve worden voldaan.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Ontwikkelingen in de Groene omgeving laat de provincie samengaan met een impuls in kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving wordt ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen et cetera. De basis van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving maakt het onder meer mogelijk om landschap ontsierende opstallen te slopen door de mogelijkheid te bieden een gebouw met woonbestemming toe te voegen (Rood voor rood). Hoofddoel hierbij is het versterken van ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten hebben het voortouw bij het toepassen van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving. Inmiddels is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (september 2010) ontwikkeld, waarin aanbevelingen en voorbeelden voor het toepassen van principes van ruimtelijke kwaliteit in ruimtelijke planprocessen bij ontwikkelingen in het buitengebied, zijn opgenomen.

Aangezien voor dit bestemmingsplan de KGO van toepassing is, is voor beide locaties door Het Oversticht geadviseerd en meegedacht over het opstellen van randvoorwaarden om voor beide locaties te voorzien in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 2.2 is dit reeds nader toegelicht en voorzien van visualisaties.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied

Op grond van het bestemmingsplan bedraagt de omvang van het huidige bouwperceel aan de Achterweiweg 7 te Raalte circa 1,46 hectare. Het perceel is o.a. bestemd als ‘enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met bijbehorend bouwvlak. Het beoogde project, het realiseren van een nieuwe vleesvarkensstal, past qua bouwvlakvorm niet binnen de kaders van het nu geldende bestemmingsplan.

In principe staat de gemeente Raalte niet toe dat bouwvlakken op essen worden vergroot. Essen worden beschermd omdat deze karakteristieke elementen vormen in het landschap van Salland. Het onbebouwde karakter, de openheid en de karakteristieke aardkundige waarden zijn kenmerkend. Door de nieuwe vleesvarkensstal in de es te bouwen worden deze waarden verstoord. In overleg met gemeente Raalte is besloten de gewenste bouwblokvergroting op de es te compenseren met m2 bouwblok elders (overkant van de Achterweiweg en perceel aan de Ten Haveweg 16) zodat per saldo de oppervlakte van de bouwvlakken op esgronden gelijk blijft.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

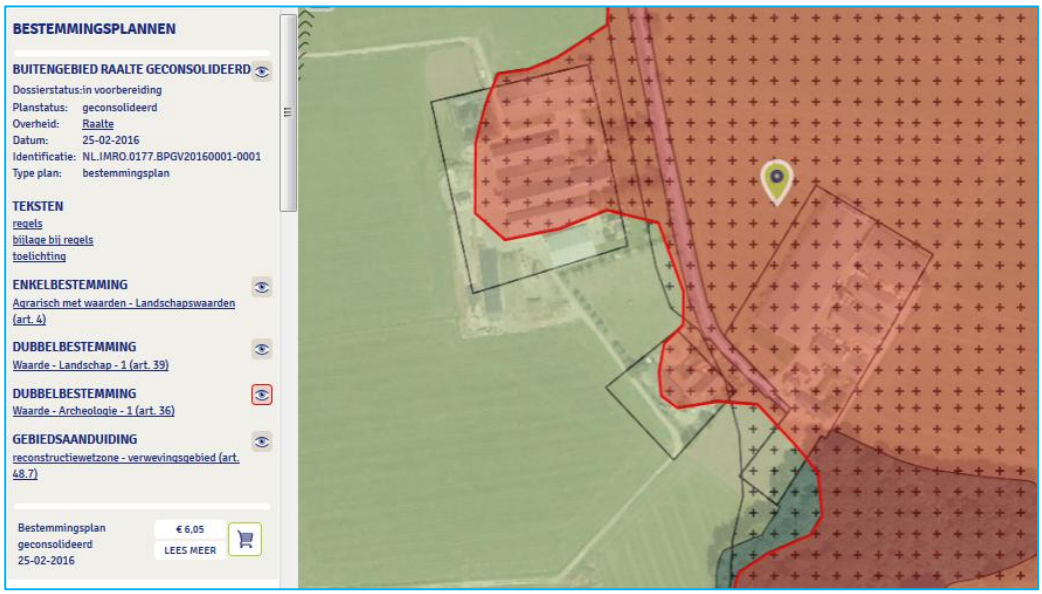
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

4.1.1 Achterweiweg 7

Voor de locatie Achterweiweg 7 geldt dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming voor het perceel, te weten 'Waarde – Archeologie 1'. Binnen deze dubbelbestemming is nader onderzoek naar archeologie nodig in dien er sprake is van een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) ingreep die groter is dan 2500 m^2 én dieper dan 0,50 meter. Het totaal aan bouwactiviteiten zal uitkomen boven de genoemde onderzoeksnorm. Zodoende is er nader onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Door onderzoeksbureau RAAP is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens "*RAAP-NOTITIE 5886 Plangebied Achterweiweg 7 Gemeente Raalte Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)*` is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een weergave van de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode steentijd – middeleeuwen. Gezien de aanwezigheid van een deels intacte podzolbodem en een plaggendek binnen het plangebied kan de hoge archeologische verwachting worden gehandhaafd.

De verwachte resten zullen zich nog in de top van de natuurlijke ondergrond manifesteren. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Gezien de lage vondstdichtheid van de verwachte vindplaatsen wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P).

Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 4.0 plaats te vinden op basis van een programma van eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Het Pve is door de gemeente akkoord bevonden. Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd door Synthegra. Het volledige rapport daarvan, bekend onder de gegevens ‘ Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven IVO-P Achterweiweg 7 te Raalte, Synthegra, Projectnummer : S170110-b, 12-04-2018’ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de in het vooronderzoek geschetste opbouw van het bodemprofiel overeenkomt. Ondanks het feit dat een (plaggen-)dek aan dieper ingegraven sporen bescherming kan bieden, ontbreken archeologisch relevante sporen volledig. Vondsten die te relateren zijn aan in het dek opgenomen archeologisch relevante sporen (inclusief hun inhoud) ontbreken eveneens. Er is daarom geen sprake van een vindplaats.

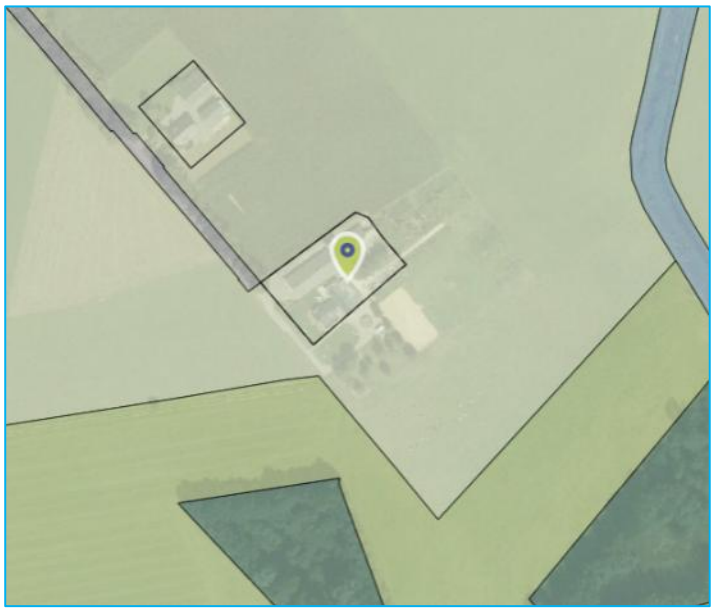
Het verwachtingsmodel dat opgesteld was voor het plangebied op basis van het vooronderzoek, kan door de resultaten van het proefsleuvenonderzoek bijgesteld worden. De middelhoge tot hoge verwachting voor de periode vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd dient bijgesteld te worden naar laag.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Om die reden wordt aanbevolen geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren bij bodemverstorende activiteiten. Het selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Raalte.

Het onderzoek is ook beoordeeld door Het Oversticht. De conclusies van Synthegra worden onderschreven. Het plangebied wordt, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven. Er zijn tijdens het veldonderzoek binnen het gegraven gedeelte van het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen.

4.1.2 Archeologie Ten Haveweg 16

Voor de locatie Ten Haveweg 16 geldt geen archeologische dubbelbestemming voor het perceel, zodat voor deze locatie geen nader onderzoek naar archeologie nodig is en op de verbeelding geen dubbelbestemming hoeft te liggen.



4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

4.2.1 Achterweiweg 7

De locatie van het gewenste bouwvlak is ten allen tijde in gebruik geweest als landbouwgrond voor het verbouwen van (voeder-) gewassen. Hierdoor kan de locatie worden aangemerkt als “onverdacht”. Daarbij wordt het toekennen van het gewenste bouwperceel niet ingegeven voor de realisatie van een gebouw en bouwwerken met een verblijfsduur van langer dan twee uur per dag. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Wel is voor het perceel een zogeheten ‘historisch onderzoek’ uitgevoerd Het doel van een dergelijk historisch onderzoek is het vaststellen of (een deel van) het plangebied verdacht is op het voorkomen van een verontreiniging. In het onderzoek wordt vastgesteld of er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Het historisch onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Rouwmaat Groep. De opgeleverde rapportage ‘Historisch onderzoek Achterweiweg 7 te Raalte, MT-18169, d.d. 20 maart 2018’ is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- Dat de locatie onverdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen is en derhalve een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Opmerking
Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.2.2 Ten Haveweg 16

Er wordt voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een gebouw waarin sprake is van gemiddeld genomen een verblijfsduur van meer dan 2 uur. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.

Hierop vooruitlopend is wel alvast een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Het historisch onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Rouwmaat Groep. De opgeleverde rapportage ‘Historisch onderzoek Ten Haveweg 16 Mariënheem, MT-18170, d.d. 20 maart 2018’ is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- Dat de druppelzone aan de westzijde van de stal verdacht is op de aanwezigheid van asbest in bodem en derhalve onderzocht dient te worden voordat de stal gesloopt wordt;
- Dat de zwavelzuuropslag als verdachte deellocatie moet worden onderzocht.

In overleg met de gemeente is voorafgaand aan onderhavig onderzoek besloten dat de nieuwbouwlocatie verkennend, conform NEN4740, moet worden onderzocht na sloop

van de stal. Aanvullend wordt geadviseerd de peilbuis stroomafwaarts van de dieselolietank te plaatsen.

Opmerking
Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee gehouden hoeft te worden.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.4.1 Achterweiweg 7

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het perceel Achterweiweg 7. De onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens “Quickscan Natuurwaardenonderzoek Achterweiweg 7 in Raalte In het kader van de Wet natuurbescherming”, rapportnummer 1011, versie 1.0, d.d. 26 januari 2017 is als bijlage

bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna een weergave van de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Al deze soorten benutten het plangebied geheel of gedeeltelijk als foerageergebied, terwijl sommige grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten het plangebied ook benutten als voortplantingslocatie. De functie als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten met een vaste rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties’. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermt, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt buiten het Nationaal Natuurnetwerk en Natura2000-gebied. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van deze gebieden.

Conclusie
De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb en hebben geen negatief effect op beschermd natuurgebied of het Nationaal Natuurnetwerk. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.4.2 Ten Haveweg 16

Voorafgaand aan de sloop wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Bij de sloopmelding zal deze worden toegevoegd.

4.5 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico’s met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren varkensstal en compensatiewoning zoals in dit bestemmingsplan is niet aangemerkt als een risico

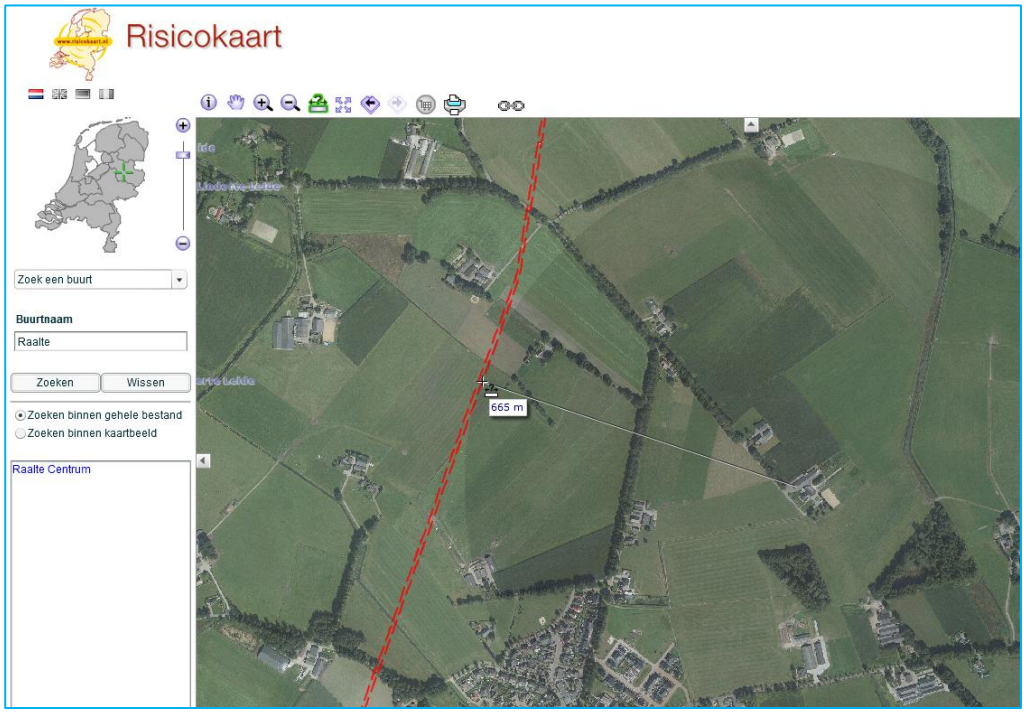
veroorzakende inrichting. Echter de compensatiewoning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van deze woning geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op, waarbij ook is beoordeeld of er voor de locatie Achterweiweg nog leidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de bouwplannen.

4.5.1 Achterweiweg 7



Er bevinden zich geen hogedrukgasleidingen of hoogspanningsverbindingen op de locatie van de beoogde varkensstallen, er hoeft geen rekening mee gehouden te worden.

4.5.2 Ten Haveweg 16



Op circa 665 meter afstand richting het westen bevinden zich een tweetal hogedrukgasleidingen. Deze afstand is echter te groot om van invloed te zijn.

Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid is er geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid (Wet geluidhinder)

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingsbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

4.6.1 Achterweiweg 7

Voor het perceel Achterweiweg 7 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau DPA Cauberg Huygen. De onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens ´Akoestisch onderzoek Maatschap Vosman aan de Achterweiweg 7 te Raalte Datum 20 maart 2018 Referentie 01936-16195-04’ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De optredende geluidniveaus van het agrarische bedrijf van de heer W. Vosman aan de Achterweiweg 7 te Raalte zijn bepaald en getoetst.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van woningen van derden ten hoogste 44 dB(A) bedraagt in de dagperiode, 35 dB(A) in de avondperiode en 27 dB(A) in de nachtperiode. Uit de toetsing blijkt dat in de nieuwe situatie bij één woning van derden in de dagperiode niet voldaan wordt aan de richtwaarde voor een landelijke omgeving. In de avond- en nachtperiode wordt bij alle woningen van derden voldaan.

Uit een nadere analyse is gebleken dat de overschrijding van de richtwaarde in de dagperiode veroorzaakt wordt door diverse laad- en losactiviteiten. Gezien het feit dat de betreffende (bedrijfs)woning tot een veehouderij behoort, waarbij zelf ook een zekere geluidproductie wordt veroorzaakt, zullen de vastgestelde geluidniveaus naar verwachting niet leiden tot geluidoverlast.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat het maximale geluidniveau ter plaatse van woningen ten hoogste 68 dB(A) bedraagt in de dagperiode en 56 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Uit de toetsing blijkt dat in de nieuwe situatie bij alle woning van derden voldaan wordt aan de grenswaarden.

Het bevoegd gezag wordt verzocht een onderzoek te verrichten naar het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Indien mocht blijken dat het referentieniveau van het omgevingsgeluid lager is dan de vastgestelde langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus dan wordt het bevoegd gezag verzocht de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus te vergunnen. De aard van de (reeds vergunde) activiteiten wijzigt namelijk niet, wel de locatie en de omvang.

Ten aanzien van het aspect indirecte hinder wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde zoals bedoeld in de Circulaire indirecte hinder. In dat geval is er geen sprake van indirecte hinder.

Het bedrijf heeft in het kader van BBT voldoende geluidbeperkende maatregelen getroffen. Het laden van vleesvarkens kan niet uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden. Regelmatig is het nodig dat deze activiteit ook in de avond- en nachtperiode plaatsvindt.

4.6.2 Ten Haveweg 16

Wegverkeerslawaai
Voor de locatie aan de Ten Haveweg geldt dat er een extra woning wordt toegevoegd. Een extra woning betekent dat er sprake is van de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelig object. De Ten Haveweg betreft hier echter het einde van een doodlopende weg, zodat er sprake zal zijn van een zeer geringe verkeersintensiteit waardoor er geen sprake zal zijn van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai.

Industrielawaai
Op een afstand van circa 85 meter van de locatie van de beoogde compensatiewoning bevindt zich een agrarisch bedrijf. Voor een dergelijk grondgebonden agrarisch bedrijf geldt een normafstand voor geluid van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor de locatie Ten Haveweg 16 geldt er vanuit het aspect geluid geen belemmering.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

4.7.1 Achterweiweg 7

De emissie van fijn stof vormt een belangrijk emissiebron bij veehouderijen. (Fijn) stof is een verzamelnaam voor deeltjes in de lucht met verschillende grootte en van diverse chemische samenstelling. De grootteverdeling (diameter) van de deeltjes bepaalt waar ze in de longen terecht komen. Hierbij geldt hoe kleiner het stofdeeltje, hoe dieper het kan doordringen in de longen. De grootte in combinatie met de chemische samenstelling bepaalt tot welke effecten het kan leiden. Gezondheidskundig wordt onderscheid gemaakt tussen grof stof, totaal stof en fijn stof (PM2,5 -PM10).

Sinds 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit 2007'). Voor het beoordelen van de gezondheidseffecten zijn zowel de hoeveelheid als de samenstelling van het fijn stof van belang. Veehouderijen stoten fijn stof uit. De bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit verschilt per diersoort en stalsysteem. In maart 2015 heeft het ministerie van I&M emissiegegevens van fijn stof per diercategorie gepubliceerd. Hiervan is gebruik gemaakt bij het bepalen van de uitstoot van fijn stof. Er is getoetst of de beoogde bedrijfsopzet voldoet aan de volgende normstelling:

1. De concentratie fijn stof van 50 µg/m3 mag niet meer dan 35 keer per jaar worden overschreden;
2. De gemiddelde concentratie fijn stof per jaar mag niet hoger dan 40 ìg/m3 bedragen.

De toetsing heeft plaatsgevonden met behulp van verspreidingsberekeningen, die zijn gemaakt met het verspreidingsmodel ISL3a (versie 2016). Uit de rekenresultaten blijkt dat de beoogde bedrijfsopzet voldoet aan de toetsingscriteria uit de Wlk 2007.

4.7.2 Ten Haveweg 16

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend wijzigingsplan is qua omvang en verkeer aantrekkende werking kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

Hierna wordt per plangebied aangegeven hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de m.e.r..

4.8.1 Achterweiweg 7

In het Besluit Milieueffectrapportage 1994 is de activiteit “het houden van dieren” opgenomen in bijlagen 2 en 3 onder categorie 14. Uit deze categorie kan worden afgeleid dat bij het oprichten van een stal met een capaciteit voor het houden van meer dan 2.000 varkens (vleesvarkens) een MER-beoordelingsplicht geldt. Indien binnen een nieuwe installatie/stal meer dan 3.000 varkens worden gehuisvest, geld voor deze activiteit een rechtstreekse MER-plicht.

Aangezien de gewenste situatie (totale uitbreiding van 2.736 vleesvarkens), onder de grens voor een rechtstreekse MER-plicht valt en er bovendien een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen, is er in overleg met de gemeente Raalte voor gekozen om het plan nader te onderbouwen middels een Combi-MER (dat tevens kan dienen als Besluit-MER voor de omgevingsvergunning).

Ten behoeve van de gedeeltelijke herziening c.q. de procedure voor het vergroten van het bouwvlak is de gemeenteraad van Raalte het bevoegd gezag. Naar aanleiding van een schriftelijk verzoek heeft het college van B&W van Raalte besloten (d.d. 30 juni 2015) medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief en de hiervoor noodzakelijke procedures.

Het m.e.r.-document is als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.8.2 Ten Haveweg 16

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r, immers hier wordt slecht één extra woning gebouwd. De bouw van 1 woning is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

4.9 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

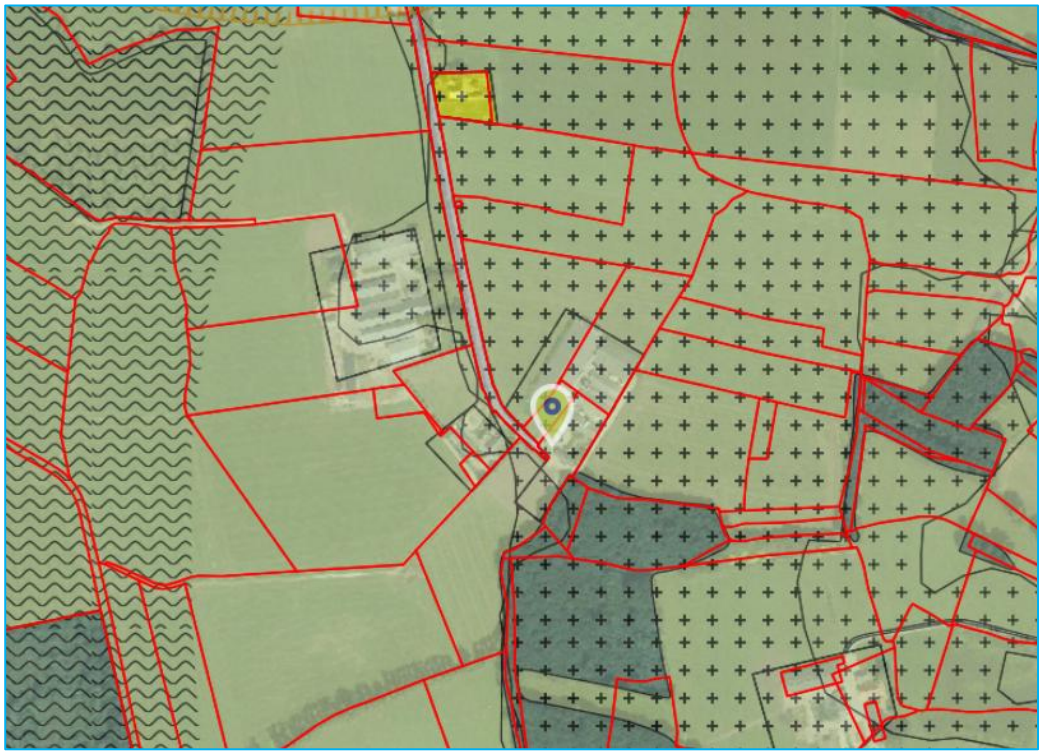
Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied per locatie zichtbaar zijn.

4.9.1 Achterweiweg 7

Onderstaand een weergave van de verbeelding ter plaatse van de Achterweiweg 7 te Raalte.



Vanuit de omgeving naar de varkensstal
Een varkensstal zelf betreft geen milieugevoelige functie die beschermt dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen. Verder onderzoek naar milieuhinder is voor dit aspect niet nodig.

Vanuit de varkensstal naar de omgeving
Op basis van de VNG-reeks voor bedrijven en milieuzonering staan de volgende normafstanden genoemd voor een varkenshouderij die gelden tot aan woningen van derden.

Milieucriterium	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van varkens	200 meter	30 meter	50 meter	0 meter

Op basis van Bedrijven en milieuzonering geldt een afstand van 200 meter voor het aspect ‘geur’, 30 meter voor ‘stof’ en 50 meter voor ‘geluid’.

De afstand van de varkensstal naar woningen van derden bedraagt straks circa 70 meter. Dat is minder dan de genoemde normafstand. Er is geuronderzoek uitgevoerd.

Voor dieren met omrekeningsfactoren, zoals vleesvarkens en gespeende biggen, wordt middels het verspreidingsmodel ‘V-Stacks vergunning’ de geuremissie uit de

veehouderij omgerekend naar geurbelasting op de geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderij. In de vergunde bedrijfssituatie is alleen sprake van dieren met geuremissiefactoren. Het vleesvarkensbedrijf is gelegen in een zgn. concentratiegebied. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting afkomstig van de veehouderij niet meer bedragen dan:

- geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom: 3,0 OUE/ m3;
- geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom: 14,0 OUE/ m3

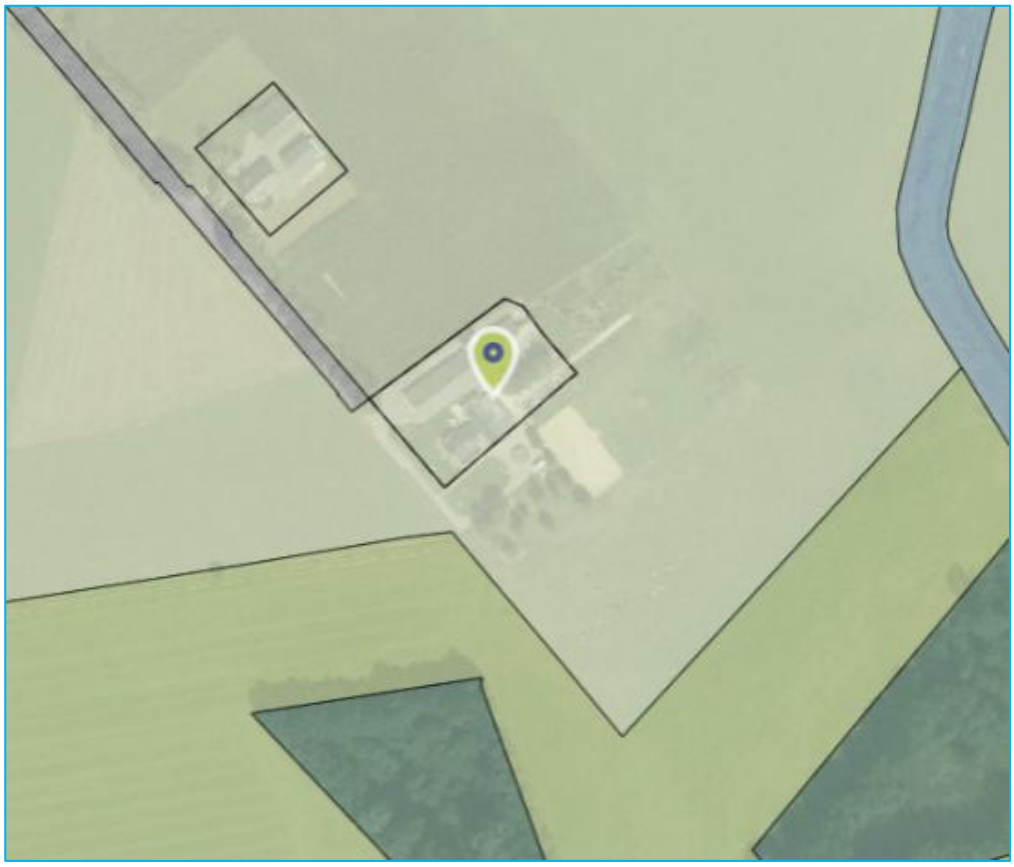
In onderstaande tabel zijn de resultaten van de geurberekening weergegeven.

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Achterweiweg 3	216 481	486 972	14,0	10,1
8	Boetelersteeg 2	217 157	486 895	14,0	3,4
9	Schoonhetenseweg 42	217 142	486 605	14,0	3,3
10	Schoonhetenseweg 40	217 276	486 582	14,0	2,4
11	BBkom: De Spinde 156	215 577	487 561	3,0	1,0
12	BBkom: De Schouw 78a	215 119	487 438	3,0	0,6

Uit de berekening blijkt dat in de vergunde bedrijfsopzet ruimschoots aan de geldende geurnormen ter plaatse van de omliggende woningen van derden wordt voldaan. Voor bedrijfswoningen, die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, geldt een minimaal in acht te nemen vaste afstand van 50 meter (gemeten vanaf emissiepunt). De dichtst bijgelegen veehouderij van derden (Achterweiweg 8 te Raalte) is gelegen op een afstand van circa 100 meter.

4.9.2 Ten Haveweg 16

Hierna een weergave van de verbeelding ter plaatse van de Ten Haveweg 16 te Mariënheem.



Vanuit de omgeving naar de woningen
Op een afstand van circa 85 meter van de locatie van de beoogde compensatiewoning bevindt zich een agrarisch bedrijf. Voor een dergelijk grondgebonden agrarisch bedrijf geldt een normafstand voor geluid van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Vanuit de woningen naar de omgeving
Vanuit de woningen zelf geldt dat er geen hinder optreedt vanuit de woningen naar omringende woning.

Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder bij het perceel Ten Haveweg 16 te verwachten.

4.10 Wateraspecten

4.10.1 Achterweiweg 7

Op 2 maart 2018 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Hiermee is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is sprake van een waterbelang. Voor dit plan moet de normale procedure voor de watertoets doorlopen worden. Er is overleg gevoerd met het Waterschap Drents

Overijsselse Delta. De resultaten van de uitgevoerde watertoets als ook de uitwerking daarvan op het plan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Op 14 maart 2018 is de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen voor het perceel aan de Achterweiweg 7. Deze is tevens in zijn geheel als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand is ingegaan op de uitgangspuntennotitie.

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen en;
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

<u>Bestaande waterhuishouding</u>
Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Wetering. Rond het plangebied liggen primaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 4,15 m (Zomerpeil) / 3,85 m (winterpeil) + NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. Onderstaand de kaart met daarin zichtbaar de bestaande waterhuishouding rond het plangebied.



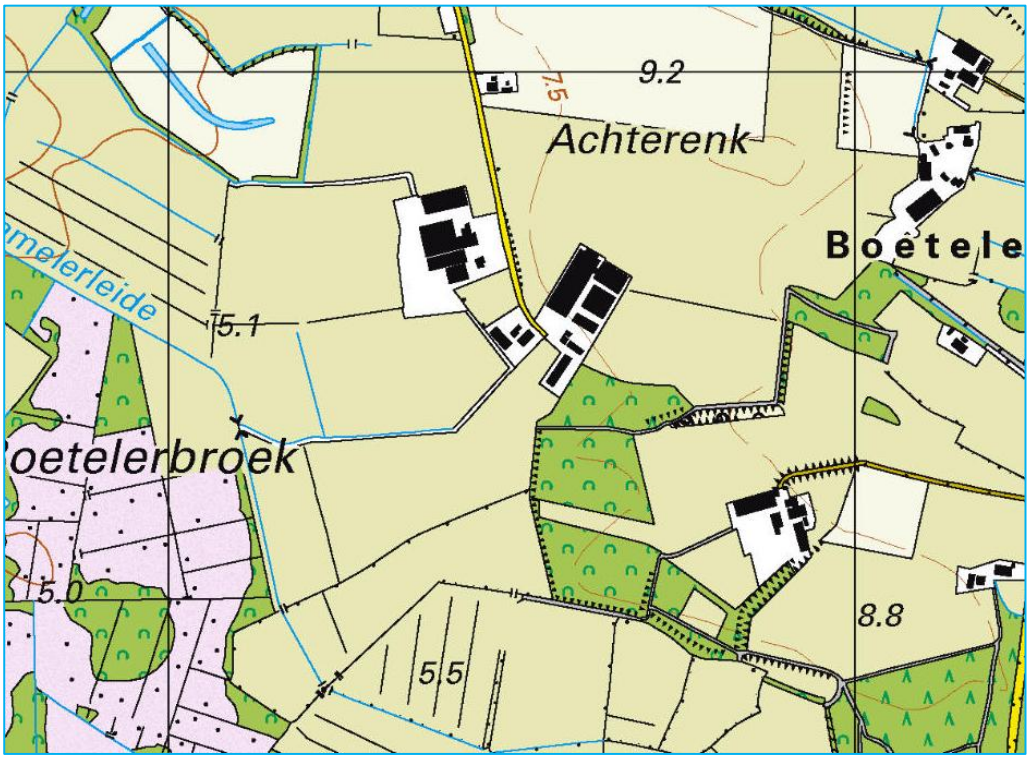
<u>Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau</u>
Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

Wateroverlast

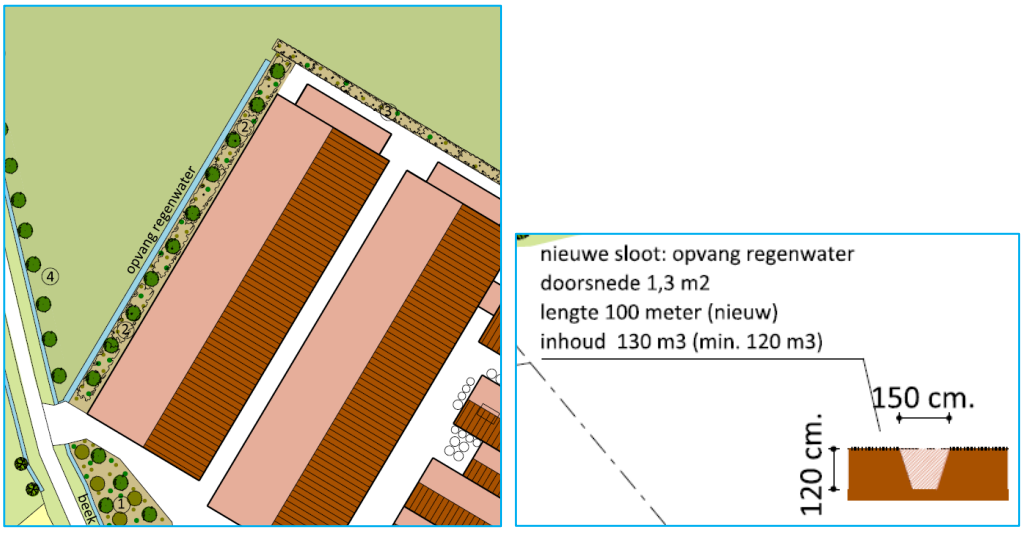
Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

- Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen: Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 3200 m2 gerealiseerd. Dit houdt in dat op basis van de genoemde stelregel een waterbergend oppervlak van circa 320 m2 zou moeten worden aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan.

Initiatiefnemer geeft aan dat het perceel is gelegen op een es en daardoor ten opzichte van het grondwater hoger is gelegen. Op de hierna weergegeven topografische kaart is goed zichtbaar dat ter plaaatse van de te bouwen stal de hoogte 7,5 meter boven NAP bedraagt en naar het westen en zuiden toe dat de hoogte daalt naar 5,5 meter.



Ten behoeve van de opvang van regenwater van de nieuwe stal zal een nieuwe afgedamde sloot langs de nieuwe stal met een opslagcapaciteit van minimaal 120 m^3 worden gegraven. Alle hemelwater van de nieuwe stal wordt hierdoor gebufferd en geïnfiltreerd. De aan te leggen sloot wordt ongeveer 100 meter lang. Vanuit ervaringen met de sloot die is aangelegd aan de oostzijde van het perceel is gebleken dat het water snel in de grond trekt vanwege deze verhoogde ligging. Op onderstaande tekening is de te graven sloot zichtbaar langs de westkant van het plangebied. Ook het slootprofiel is daarbij weergegeven. De te realiseren sloot in combinatie met de verhoogde ligging zorgt voor een voldoende adequate opvang van hemelwater van de te bouwen stal.



- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.

Ter plaatste ligt riolering. Het afvalwater van de woning wordt afgevoerd naar een IBA in de vorm van een septictank. Het hemelwater van de bestaande stallen en erf wordt afgevoerd naar de bestaande sloot langs de weg. De afvoer van de aan de rechterzijde gelegen stallen vindt plaats naar de sloot aldaar en infiltreert daar in het bos. Bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd in de mestkelders.

- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

De gestelde voorwaarden door Waterschap mbt bouwhoogtes etc worden in acht genomen.

- Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen plaatsen.

Initiatiefnemer zal contact gaan zoeken met het waterschap over het grondwateronderzoek.

- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30

centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Riolering
Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Regenwater van de nieuwe stal wordt afgevoerd naar een aan te leggen sloot en daar geïnfiltreerd in de bodem.

- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
  1. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
  2. Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
  3. Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Het afvalwater van de woning wordt afgevoerd naar een IBA in de vorm van een septictank. Bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd in de mestkelders.

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

4.10.2 Ten Haveweg 16

Op 2 maart 2018 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Op basis van de uitgevoerde watertoets is gebleken dat er sprake is van de zogeheten ‘korte procedure’. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kan gebruik gemaakt worden van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid
Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid
Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

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

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

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

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

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van http://www.dewatertoets.nl . De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Vooroverleg
De provincie Overijssel heeft per mail van 17 januari te kennen gegeven geen aanleiding te zien tot het indienen van een zienswijze en kan akkoord gaan met het bestemmingsplan.

Burenparticipatie
De familie Vosman heeft het plan, om het vleesvarkensbedrijf aan de Achterweiweg 7 verder te ontwikkelen door de bouw van een nieuwe duurzame (emissiearme) vleesvarkensstal, besproken met de volgende direct omwonenden:
1. Bewoners Achterweiweg 8;
2. Bewoners Achterweiweg 4 & 6;
3. Beoners Achterweiweg 3

Hieronder een korte verslaglegging van het overleg met de omwonenden:

Achterweiweg 8
Omstreeks 15 september 2016 heeft de heer Vosman met de (direct) naaste buren gesproken (Wim & Regien Meijerink). Dit naar aanleiding van het bericht in de krant, dat “boer Vosman” van de gemeente Raalte toestemming krijgt om te bouwen op de es. De buren waren in eerste instantie verontwaardigd, omdat Wim Vosman hem niet te kennen had gegeven over het feit dat de vergunning al akkoord was bevonden. Wim Vosman heeft hen vervolgens uitgelegd dat de vergunning nog lang niet is verleend, maar dat er nu “slechts” principemedewerking wordt verleend voor een aanvraag van de nieuwe vleesvarkensstal op de plek die door de gemeente het meest wenselijk wordt geacht. Wim Vosman heeft de buurman uitgelegd, dat hij de nieuwe stal liever en bij sterke voorkeur aan de achterzijde (achter de bestaande stallen / oostkant) zou willen bouwen. De gemeente wil hier echter niet aan meewerken en bouwen op deze plek wordt gedwarsboomd door allerlei verschillende regels. Vervolgens is afgesproken dat beiden zouden nadenken over een voor beide partijen passende oplossing. Enkele maanden later hebben zij elkaar in dit kader weer gesproken. De conclusie van de heer en mevrouw Meijerink is, dat zijn niet blij zijn met het bouwplan op de beoogde locatie, maar dat zij de uitbreidingsplannen van de familie Vosman ook niet willen dwarsbomen.Dit vanwege het feit dat zij nu elkaars buren zijn en ook elkaars buren willen blijven.

Het is niet wenselijk dat het toekomstige woonplezier en de sociale omgang in de buurt / als goede buren wordt aangetast door dit bouwplan. Dit aspect weegt in de overwegingen zwaarder dan de eventuele gevolgen van de nieuwe stal. Hierbij is wel afgesproken dat na de realisatie van de nieuwe stal in de privésfeer tussen beide partijen ter compensatie nog iets wordt geregeld.

Achterweiweg 4 & 6
De familie Meijerink runt aan de Achterweiweg 4 en 6 zelf ook een boerenbedrijf. Aan hun heeft Wim Vosman de plannen in december 2016 kenbaar gemaakt. De familie Meijerink heeft aangegeven, dat zij het mooi vinden dat zowel zij als ook de familie Vosman een boerenbedrijf kunnen blijven ontwikkelen voor de toekomst.

Achterweiweg 3
Ron en Karin Harink zijn in 2016 aan de Achterweiweg komen wonen. Wim Vosman heeft in 2016, toen zij net enkele maanden aan de Achterweiweg woonden, de bouwplannen aan hun kenbaar gemaakt. Zij hebben de plannen voor kennisgeving aangenomen en willen met name op de hoogte worden gehouden van de vordering van de bouw en met name over de aanleg van de beplanting / groenstrook. Dit is toegezegd door Wim Vosman.

Het plan / voornemen om het vleesvarkensbedrijf aan de Ten Haveweg 16 te Mariënheem te beëindigen en om hier een functiewijziging door te voeren naar “wonen”(rood-voor-rood) is direct kenbaar gemaakt bij de direct (aan)omwonenden. Dit betreft de familie A.G.M. Evers wonende in de voormalige bedrijfswoning aan de Ten Haveweg 16. De hee Vosman heeft de familie Evers als eerste de mogelijkheid geboden om de locatie / nieuwe bouwkavel voor een woning te verwerven. Dit is tussen beide partijen in 2016-2017 diverse malen besproken. De familie Evers heeft aangegeven dat zij het uiteraard wenselijk en prettig vinden dat het vleesvarkensbedrijf ter plaatse wordt beëindigd en dat de vleesvarkensstal wordt gesloopt. De familie Evers heeft echter aangegeven momenteel geen gebruik te maken van het aanbod om de bestaande locatie of de nieuwe bouwkavel aan te kopen. De nieuwe bouwkavel zal hierdoor naar verwachting te zijner tijd (openbaar) te koop worden aangeboden.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.
De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten
In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
Alleen bestaande agrarische bedrijven groter dan 10 Nge zijn voorzien van een agrarische bestemming. Dit betekent dat hobbyboeren niet onder deze bestemming vallen. Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat in de betreffende zone is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilo's, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan. Daar waar in de zones Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mestbassins, mestopslag, veldschuren,

ijsbanen en teeltondersteunende voorzieningen reeds legaal aanwezig zijn, zijn deze voorzien van een specifieke aanduiding.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd. Voor paardenhouderijen is dit niet van toepassing. Hier geldt het bestaande oppervlak. Ten behoeve van de realisatie van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Bij nagenoeg alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit middels een maatvoeringaanduiding aangegeven. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Per bedrijfswoning is tevens 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de agrarische bestemming is ook de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijke waterberging. Omdat voor dit tijdelijk (mede)gebruik de bestemming niet hoeft te worden gewijzigd, is dit in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Indien sprake is van permanente waterberging, kan dit via een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De bestemming wordt gewijzigd indien er van agrarisch gebruik geen sprake meer is.

Artikel 4 : Wonen
Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is per woning 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Van deze 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² gebruikt worden ten behoeve van aanbouwen en uitbouwen. Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming Wonen gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een afwijkingsregel voor opgenomen. Middels deze afwijkingsregel is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m² onder voorwaarden mogelijk.

Indien bij een woonbestemming per woning reeds meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is, kan via een saneringsregeling 50% van de bebouwing worden vernieuwd tot een maximum van 250 m².

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 1
Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenten. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing voor het oprichten van nieuwe bebouwing of uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm met een groter oppervlak dan 2.500 m² (Waarde - Archeologie - 1). Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet noodzakelijk voor werken

en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Artikel 6 : Waarde – Landschap 1
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de essen. Indien er in de agrarische bestemmingen mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de essen is dat in deze artikelen aangegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene bouwregels
Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten
Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Herbouw (bedrijfs)woningen
In het kader van het bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent dat de afstandsmaten van woningen tot wegen niet bekend zijn. Om deze reden is de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten uitgesloten. Middels een algemene afwijkingsregel of een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt herbouw mogelijk gemaakt.

Afstand bebouwing tot aan de weg
Voor nieuwbouw dient ook om redenen van verkeersveiligheid en het stedenbouwkundig beeld een minimale afstand van 15 m tot de bestemming Verkeer of Verkeer - Onverhard te worden aangehouden.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels
Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandskamers niet toegestaan.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels
Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, kleinschalige windturbines en het vergroten van de inhoudsmaat van Sallandse boerderijvormen (>750 m³). Bij de laatste afwijkingsregel is het niet

toegestaan een ligboxenstal en dergelijke te gebruiken om de inhoud van de woning te vergroten. Het gaat hier expliciet om de Sallandse boerderijvorm.

Een Sallandse boerderij is een boerderij die zich kenmerkt door een typische hoofdvorm en is te onderscheiden in:
a. hallenhuisboerderij: woning en bedrijf in een hoofdvolume, zowel grote als kleine oppervlakken;
b. dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij: woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden, T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).

Tevens is er een afwijkingsregel opgenomen voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten. Indien aangetoond kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde en de overige voorwaarden wordt voldaan, is herbouw buiten de bestaande fundamenten toegestaan.

Artikel 11 : Algemene wijzigingsregels
Naast de algemene afwijkingsregels is er ook een aantal algemene wijzigingsregels. Concreet gaat het om:
a. woningsplitsing van een karakteristieke woning;
b. het realiseren van een woning in een karakteristiek bijgebouw;
c. verwijderen bestemming Waarde – Archeologie 1, 2 en 3 als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
d. herbouw (bedrijfs) woningen.

Artikel 12 : Overige regels
In dit artikel is de koppeling gelegd met ander geldende wetgeving zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : Overgangsrecht
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project	: Achterweiweg 7 en Ten Haveweg 16
Projectnummer	: RB 20.103
IMRO	: NL.IMRO.0177.BP20170008-ON01
Versie	: 01
Datum	: Mei 2018

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl