

***Bestemmingsplan
Buitengebied Raalte,
partiële herziening nr. 38,
omgeving Hondemotsweg 30***

**gewijzigd vastgesteld
op 25 maart 2021**

Toelichting

Hondemotsweg 30, Raalte

Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Ligging plangebied en begrenzing plangebied.....	5
1.2 Huidig planologisch regime	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving.....	6
2.1 Aanleiding.....	6
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied	6
2.3 Het voorgenomen plan	7
3. Beleidskaders	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Conclusie	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel, beken kleur (2017)	12
3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	14
3.2.3 Conclusie	22
3.3 Gemeentelijk beleid.....	22
3.3.1 Erven in beweging	22
3.3.2 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.....	22
3.3.3 Welstandsnota	24
3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Salland	24
3.3.5 Conclusie	26
4. Omgevingsfactoren.....	27
4.1 Archeologie	27
4.2 Ecologie.....	28
4.3 Bodemkwaliteit	30
4.4 Geluid	31
4.5 Luchtkwaliteit.....	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.7 Wet geurhinder en veehouderij	34
4.8 Bedrijven en milieuzonering	35
4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
4.10 Verkeer en parkeren.....	38

5. Water	39
5.1 Geldend beleid water	39
5.1.1 Rijksbeleid	39
5.1.2 Provinciaal beleid.....	39
5.1.3 Waterschapsbeleid	39
5.1.4 Gemeentelijk waterbeleid	39
5.2 Waterparagraaf	40
5.2.1 Watertoets	41
5.3 Overstromingsrisico's	41
6. Toelichting op de planregels	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Bestemmingsregels	43
7. Uitvoerbaarheid.....	44
7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.3 Economische uitvoerbaarheid	44
8. Bijlagen	46
8.1 Bijlage 1 – Erfontwikkelingsplan.....	46
8.2 Bijlage 2 – Quicksan Natuurtoets	47
8.3 Bijlage 3 – Bodemonderzoek	48
8.4 Bijlage 4 – Watertoets	49
8.5 Bijlage 5 – Raadsbesluit.....	50

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Hondemotsweg 30 te Raalte heeft het perceel in mei 2017 gekocht. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'. De eigenaar is niet voornemens om hier een agrarisch bedrijf te exploiteren. Een deel van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is sinds 1992 in gebruik als inpandige opslag en stalling. De eigenaar wil dit gebruik voortzetten in alle aanwezige bebouwing op het perceel. Voorgaande is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, want binnen de agrarische bestemming mag maximaal 500 m² in bestaande bebouwing in gebruik zijn voor nevenfuncties als inpandige opslag en stalling.

Daarnaast maakt het perceel Hondemotsweg 30 te Raalte onderdeel uit van een groter bouwvlak waarin totaal drie bedrijfswoningen zijn gelegen. Van een agrarische bedrijfsvoering is echter geen sprake meer. De woningen zijn allen in gebruik als reguliere woning, dit is in strijd met het bestemmingsplan. Wel hebben de woningen Hondemotsweg 28 en 32 te Raalte een omgevingsvergunning als zijnde plattelandswoningen. Op die manier is het gebruik van die voormalige bedrijfswoningen als reguliere woningen planologisch geregeld.



Afbeelding 1 Uitsnede plangebied – Hondemotsweg 28, 30 en 32 te Raalte

Omzetten naar een bedrijfsbestemming is niet wenselijk. Er dient een herziening voor het hele bouwvlak plaats te vinden waarin het hoofdgebruik wonen (drie reguliere woningen) planologisch moet worden geregeld. De woningen aan de Hondemotsweg 28 en 32 te Raalte hebben geen relatie met de inpandige opslag en stalling. Daarnaast is een nieuwe bedrijfsbestemming in het buitengebied strijdig met provinciaal beleid dat in eerste instantie uitgaat van inbreiding en concentratie van bestaande bedrijventerreinen.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toelichting voor de bestemmingsplanherziening om de gewenste ontwikkeling juridisch te borgen en de inpandige opslag en stalling in voormalig agrarische bedrijfsbebouwing planologisch te regelen, waarbij tevens het gebruik van drie bedrijfswoningen als reguliere woning planologisch wordt geregeld.

1.1 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van Raalte. De omgeving bestaat uit een mix van agrarische bedrijven en (burger)woningen. Het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 2 Ligging plangebied

1.2 Huidig planologisch regime

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke is vastgesteld op 8 juni 2012 (en 'Buitengebied Raalte, correctieve herziening' en 'Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening'). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en ligt in een gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en de gewenste situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau behandeld. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsfactoren en in hoofdstuk 5 komen de wateraspecten aan bod. In hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie weergegeven en wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

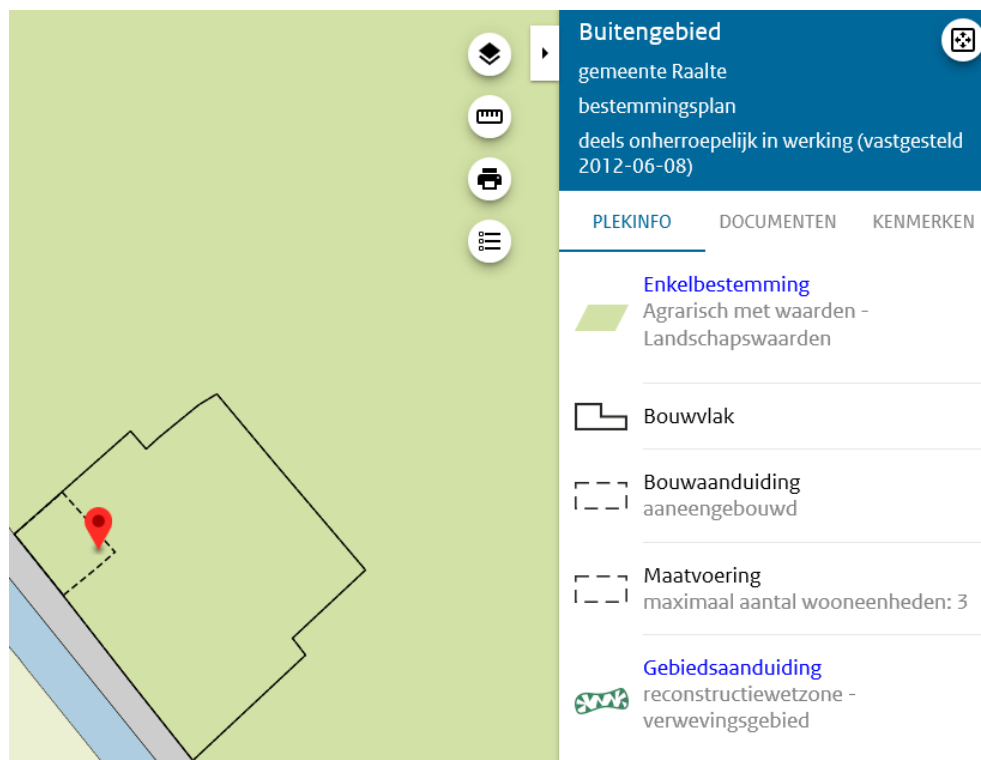
2.1 Aanleiding

In Salland stoppen de afgelopen jaren veel agrariërs met hun bedrijf. Agrarische gebouwen komen dan leeg te staan en worden niet meer onderhouden, waardoor ze snel verpauperen. Om te voorkomen dat de oude stallen in verval raken en het landschap ontsieren, kunnen eigenaren van de leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen ervoor kiezen de gebouwen te laten slopen of er een vervolgfunctie aan te geven.

Het perceel aan de Hondemotsweg 30 te Raalte was voorheen een agrarisch bedrijf, maar de agrarische bedrijfsbebouwing is sinds 1992 al in gebruik als inpandige opslag en stalling. Initiatiefnemer wil dit gebruik voortzetten in de aanwezige bebouwing op het perceel en dit planologisch regelen en daarbij het landschap een impuls geven door de aanwezige landschapsontsierende gebouwen ofwel te slopen danwel op te knappen en een aantal landschapsinpassingen te doen.

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

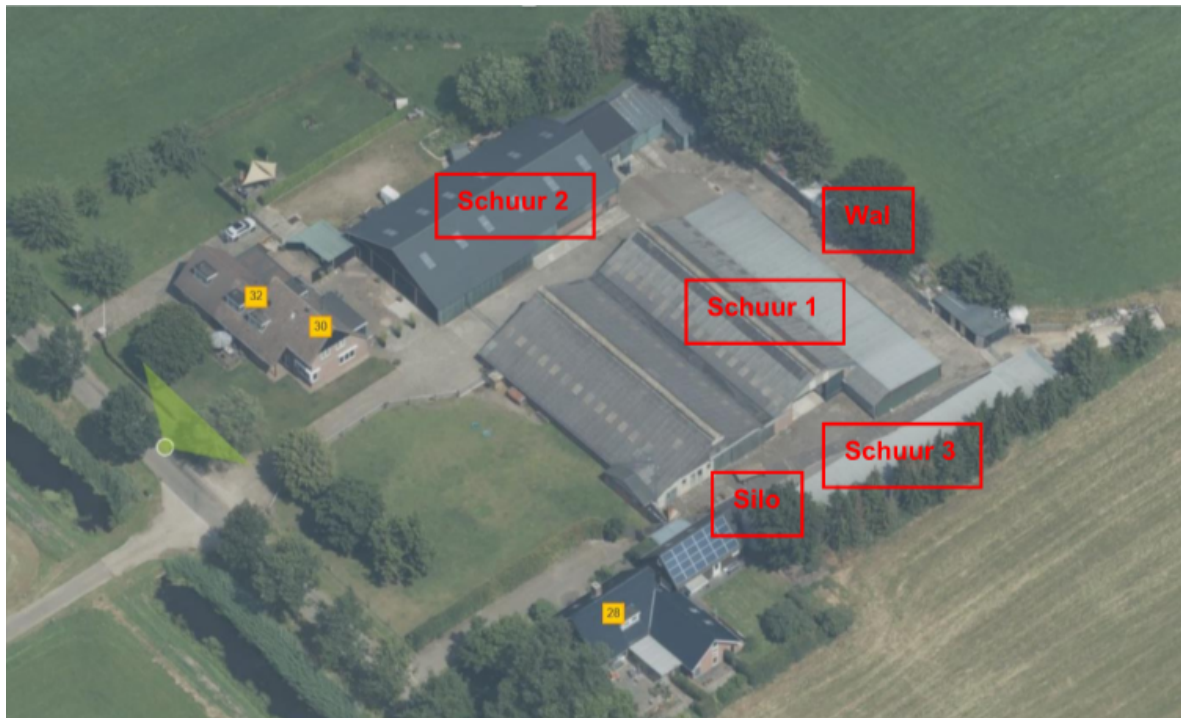
Initiatiefnemer is sinds mei 2017 eigenaar van het perceel aan de Hondemotsweg 30 te Raalte. Het perceel heeft een agrarische bestemming, maar initiatiefnemer is niet voornemens op deze locatie een agrarisch bedrijf te exploiteren. De voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is sinds 1992 in gebruik als inpandige opslag en stalling.



Afbeelding 3 Uitsnede plangebied in het vigerende bestemmingsplan

De huidige bouwkundige staat van de aanwezige bebouwing is slecht. De wanden en daken bestaan grotendeels uit asbest en de houten spanten en gordingen zijn gedeeltelijk aangetast door houtworm. Hiermee staat de initiatiefnemer voor een grote opgave.

De totale inpandige opslag en stalling beslaat 2390 m², zie onderstaande afbeelding. Dit betreffen twee legaal opgerichte schuren van 1415 m² en 725 m² en een derde schuur van 250 m² waarvan het bouwwerk niet is vergund. Verder bevinden zich op het perceel nog overige bouwwerken die niet vergund zijn. Dit betreft een wal van circa 200 m² met opslagloodsen van 40 m² en 33 m² en buitenopslag en een silo opslag van 40 m².



Afbeelding 4 Aanduiding schuren

In het plangebied bevinden zich tevens de percelen Hondemotsweg 28 en 32 te Raalte. Samen met het perceel Hondemotsweg 30 te Raalte zijn deze woningen de voormalige bedrijfswoningen bij het voormalig agrarische bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering is al jaren geleden gestaakt en sindsdien zijn de woningen allen in gebruik als reguliere woningen.

2.3 Het voorgenomen plan

De eigenaar van Hondemotsweg 30 heeft een principeverzoek ingediend voor het planologisch regelen van de functie van inpandige opslag en stalling in voormalig agrarische gebouwen aan de Hondemotsweg 30 in Raalte. De gebouwen worden deels gesloopt, iets verhoogd en opgeknapt voor inpandige opslag en stalling. Het initiatief is in strijd met zowel de bouw- als gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte. Daarnaast is de agrarische bedrijfsvoering al jaren geleden gestopt en worden de drie bedrijfswoningen als reguliere woningen gebruikt.

Voorgesteld wordt om met een partiële herziening van het bestemmingsplan mee te werken aan de omzetting naar 'Wonen' met als nevenfunctie caravanstalling. De Schuur voor schuur-regeling van

de beleidsnota 'Erven in beweging' biedt uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven. Door in de partiële herziening van het bestemmingsplan betreffende aanduidingen en maatvoeringen op te nemen en een sloopcompensatie te vragen, is de ontwikkeling mogelijk te maken binnen beleidskaders en geldende wet- en regelgeving. Met het planvoornemen wordt de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het erf fors verbeterd waarbij tevens een passende invulling wordt gegeven aan de voormalig agrarische gebouwen.

Renoveren en optimaliseren inpandige opslag en stalling

De initiatiefnemer wil de bestaande voormalig agrarische bedrijfsbebouwing die in gebruik zijn als inpandige opslag en stalling renoveren en optimaliseren voor dit gebruik. Onderdeel hiervan is het ophogen van goten en vervangen van daken. De wens is om de goot- en bouwhoogte van "schuur 1" naar 3,5 meter en 6,5 meter op te hogen. Daarnaast is het verzoek om het dak van "schuur 2" door te trekken naar achteren met een goot- en bouwhoogte van 4,5 meter en 7 meter, aangezien de staat van het achterste gedeelte erg slecht is. Hiermee wordt "schuur 2" met 18 m² vergroot.

Legalisatie gebruik en bebouwing

Daarnaast is er op het perceel niet legaal opgerichte bebouwing aanwezig, zie onderstaande afbeelding (schuur 3, silo en wal). "Schuur 3" is in gebruik als inpandige opslag en stalling en initiatiefnemer heeft de wens om deze bebouwing te behouden ten dienste van de inpandige opslag en stalling. Om deze bebouwing van 250 m² te legaliseren worden 77 m² aan legaal opgerichte landschapontsierende bebouwing van "schuur 1" gesloopt en wordt 246 m² aan sloopmeters aangekocht via de schuur voor schuur regeling, zie hiervoor de berekening hieronder.

Te legaliseren bebouwing van 250 m²

Te slopen legale bebouwing:

Deel schuur 1 rechtsachter van 5,8 m bij 11 m = 64 m²

Deel schuur 1 rechtsvoor = 13 m²

Totaal = 77 m²



Afbeelding 5 Te slopen legale (groen) bebouwing en landschapsontsierende (rood) bebouwing

Berekening sloopbank:

Te rekenen aantal m²s: 250 m² – 77 m² = 173 m²

Bouw / sloopverhouding 1:1 100 m²

Bouw / sloopverhouding 1:2 101 - 500 m²

*Aan te kopen uit sloopbank 100 m² + (2 * 73 m²) = 246 m²*

Voor de legalisering van “schuur 3” dient er 246 m² te worden aangekocht uit de sloopbank. Er is een slooplocatie gevonden aan de Speelmansweg 22 te Heeten, waarmee een overeenkomst is gesloten. Op deze locatie wordt 290 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt, waarvan 246 m² wordt ingezet in voorliggende ontwikkeling.

In de gewenste situatie beslaat de inpandige opslag en stalling 2331 m², berekend als volgt:

Schuur 1: 1338 m² (1415 – 64 – 13 = 1338 m²) → verkleind

Schuur 2: 743 m² (725 + 18 m²) → vergroot

Schuur 3: 250 m² → bestaand

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit op en rondom het erf

Naast het renoveren van de grote schuren en het verwijderen van asbestplaten zullen alle landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken op het erf worden gesloopt. Alle bebouwing in de wal en de buitenopslag op en rondom de wal en de silo opslag zal worden verwijderd. De wal zal over de volledige lengte worden ingeplant met bomen. De coniferen achter “schuur 3” zullen worden gerooid en worden vervangen door loofbomen. Voor de landschappelijke inpassing zal worden gekozen voor streekeigen beplanting. Ten behoeve van het voorgenomen plan is een erfontwikkelingsplan opgesteld, die te vinden is in bijlage 1.

Planologische inpassing gebruik woningen

De agrarische bedrijfsvoering is al jaren geleden gestopt. Sindsdien worden de woningen aan de Hondemotweg 28, 30 en 32 als reguliere woningen gebruikt. De woningen aan de Hondemotweg 28 en 32 zijn op enig moment middels een omgevingsvergunning als plattelandswoning vergund. Op die manier is het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning planologisch geregeld. Om het feitelijk gebruik van de drie voormalige bedrijfswoningen te bestemmen overeenkomstig feitelijk gebruik, is een herziening naar het hoofdgebruik wonen nodig.

Toekomstig planologisch regime

Met het herbestemmen van de percelen Hondemotweg 28, 30 en 32 te Raalte naar 'Wonen' met functieaanduidingen en maatvoeringen wordt de in pandige opslag en stalling in voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hondemotweg 30 te Raalte gelegaliseerd en wordt tevens het gebruik van de drie bedrijfswoningen als reguliere woning gelegaliseerd.

In de gewenste situatie krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' en 'caravanstalling'. Daarnaast krijgt het plangebied de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', maatvoeringen 'maximaal aantal wooneenheden 3', 'maximum 2.331 m² bijgebouwen', 'maximum goothoogte 3,5 meter' en 'maximum bouwhoogte 6,5 meter' ter plaatse van "schuur 1" en 'maximum goothoogte 4,5 meter' en 'maximum bouwhoogte 7 meter' ter plaatse van schuur 2".

Conclusie: erf krijgt kwaliteitsimpuls

Het agrarische erf verliest zijn functie en transformeert naar een woonfunctie waarbij een passende invulling wordt gegeven aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. De landschapsontsierende bebouwing wordt hierbij gesloopt, de overige bebouwing krijgt een passende uitstraling en het erf wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Hiermee wordt aan zuinig ruimtegebruik gedaan en wordt een forse ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt.

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling op erfniveau die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS/NNN, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in

regelgeving opgenomen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (bij besluit van 21 april 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op een van de onderdelen uit het Barro.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR en de Barro geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op de ontwikkeling aan de Hondemotsweg 30.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel, beken kleur (2017)

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur' is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze is sinds 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden onderwerpen beschreven als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel.

De focus in de omgevingsvisie ligt op de thema's 'klimaat', 'energie' en 'regionale economie.'

- **Klimaat**

Opgaven en kansen:

1. Overijssel met zijn rivierdelta en hoge gronden staat voor een grote opgave voor voldoende waterveiligheid, bescherming tegen wateroverlast en, in tijden van droogte, een goede zoetwatervoorziening (kwantitatief en kwalitatief). In het landelijke Deltaprogramma zijn voorkeursstrategieën opgenomen die zorgen voor bescherming tegen overstromingen en voor voldoende zoetwater, nu en in de toekomst. Voor een goede ruimtelijke vertaling van de wateropgaven en 'verbinding' met andere regionale opgaven, ruimtelijke kwaliteit en het creëren van maatschappelijke meerwaarde is stevige provinciale regie nodig.
2. Stedelijke herstructurering en transformatie bieden kansen om in de stad ruimte te maken voor wateropvang en groen, en zo wateroverlast, hittestress en de gevolgen van overstromingen te beperken. Dat geeft tegelijk kansen om de kwaliteit en veiligheid van de woonomgeving te verbeteren.

- **Energie en milieu**

Opgaven en kansen:

1. Er is een transitie noodzakelijk naar (vooral ook) decentrale opwekking van hernieuwbare energie, hergebruik van grondstoffen en energie-efficiëntie. De provincie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke keuzen die samenhangen met de opwekking van hernieuwbare energie en het bij elkaar brengen van partijen.
2. Herstructurerings- en transformatieopgaven kunnen hand in hand gaan met energieopgaven en kansen bieden voor het zuinig(er) en zorgvuldiger gebruik van energie en grondstoffen.
3. Transitie naar een duurzame agrarische bedrijfsvoering, met – in antwoord op de veranderde eisen van consumenten en direct omwonenden – bijzondere aandacht voor volksgezondheid, dierenwelzijn en zorg voor het milieu (onder andere door ketenoptimalisatie). Dit biedt kansen om de concurrentiepositie van de agro- en foodsector – en daarmee de toegevoegde waarde voor de regionale economie - te versterken.
4. Energiebesparing en CO2-reductie in het openbaar vervoer, onder andere door zero emissie busvervoer.

- **Regionale economie**

Opgaven en kansen:

1. Stimulering van de economie en zorg voor werkgelegenheid is een belangrijke opgave. Overijssel heeft een goede uitgangspositie in de nationale topsectoren hightech, chemie, energie, agro&food en life sciences/health. En in de regionale sectoren: vrijetijdseconomie en de bouw. Verder liggen er kansen voor de logistieke sector: Overijssel heeft qua ligging, infrastructuur, ondernemerschap en kennis belangrijke troeven in handen om een sterkere positie in te nemen in het (inter)nationale logistieke netwerk. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe werkgelegenheid voor zowel laag, middelbaar als hoogopgeleiden.
2. Herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woon- en werklocaties (zowel kwantitatief als kwalitatief) is een belangrijke opgave. Daarnaast noodzaakt afname van de ruimtedruk tot het kwalitatief op peil houden en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Regionaal is een stimuleringsbeleid en een actieve (re)programmering op bovenlokale ontwikkelingen voor woningbouw en werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandel) noodzakelijk. Het feit dat in Overijssel krimp en groei naast elkaar bestaan, vraagt om specifiek maatwerk dat rekening houdt met deze verschillen.
3. De verminderde financiële armslag betekent dat we steeds vaker een afweging moeten maken tussen het maatschappelijk belang van een bepaalde voorziening en financiële overwegingen (zoals rendabele voorzieningen op een bepaald schaalniveau). De instandhouding van een goed netwerk van (betaalbaar) openbaar vervoer is bijvoorbeeld een grote uitdaging.

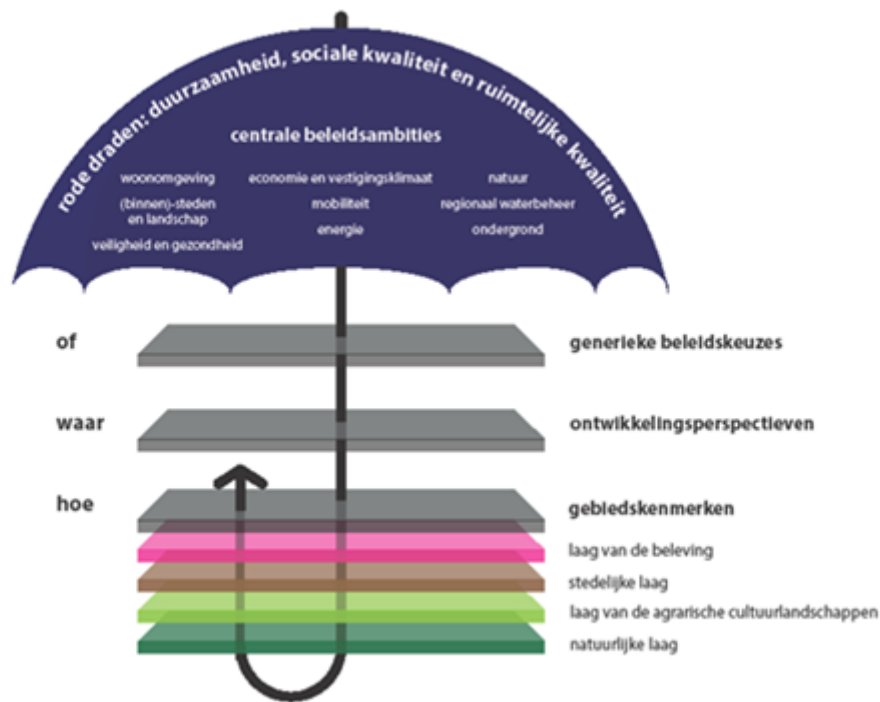
De Omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen, die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie, richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen.

In de Omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt bovendien de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie, gebruiken we het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal.



Afbeelding 6 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

- **Of – generieke beleidskeuzes**
Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie.
- **Waar – ontwikkelingsperspectieven**
Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.
- **Hoe – gebiedskenmerken**

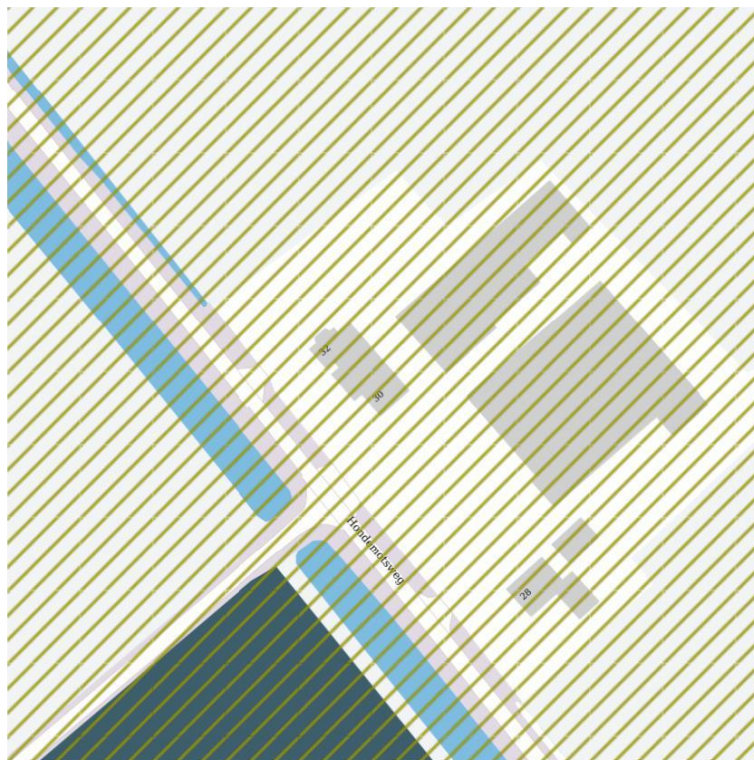
Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype verstaan die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

Of - generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van Europa, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de structuurvisie vind je de provinciale generieke beleidskeuzes die bepalend zijn voor de vraag of een initiatief mogelijk is. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel en een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Boringsvrijezones

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Salland Diep. In een boringsvrije zone bevinden zich beschermde bodemlagen tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken.



Afbeelding 7 Uitsnede plangebied m.b.t. drinkwater- / grondwaterbeschermingsgebieden

Beleid boringsvrije zone Salland Diep

Onder Salland ligt een zoetwater voorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig

industriële gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Daarbij moet worden aangetoond dat een onttrekking aan het ondiepe pakket of een andere locatie geen goed alternatief is.

In 2006 is bij de herziening van het grondwaterbeschermingsbeleid voor dit gebied ook een milieuzonering vastgesteld in de vorm van een boringsvrije zone. Doel hiervan is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigende) vloeistoffen te lozen. Het belang van het water is kaderstellend.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving

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

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor alle nieuwe en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat een goede ruimtelijke inpassing verplicht is. Naast deze basisinspanning kan het zijn dat er aanvullende kwaliteitsprestaties nodig zijn. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

1. Is de ontwikkeling 'gebiedseigen' of 'gebiedsvreemd?';
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?; en
3. Dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Hulpmiddel bij toepassing in de praktijk is het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dat samen met gemeenten is opgesteld. Het werkboek geeft antwoord op vragen als 'Voor welke ontwikkelingen geldt het?' en 'Hoe bepaal je de balans?'. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is opgenomen in de provinciale verordening.

In de Groene Omgeving worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, ieder met een eigen accent:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Zoals in navolgende afbeelding is weergegeven, valt het onderhavige plangebied in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Afbeelding 8 Uitsnede plangebied binnen ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

De ontwikkeling is niet in strijd met het gebiedstype 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

Hoe - gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaan we de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden onderscheiden in vier lagen:

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag

- de laag van de beleving

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap;
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel.

Het (beter) afstemmen van locatiekeuzes en inrichtingsopgaven op de natuurlijke laag is een duurzame strategie. Het betekent onder andere:

- het behoud van kwaliteiten van de natuurlijke laag, zoals aardkundige waarden en natuurlijk reliëf;
- het intact laten of versterken van de veerkracht van het watersysteem en daarmee anticiperen op klimaatverandering;
- het voorkomen dat locatiekeuzes leiden tot wateroverlast (bijvoorbeeld door te bouwen op de hooggelegen droge delen in het landschap);
- het behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit).

In de natuurlijke laag worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Het plangebied valt (grotendeels) binnen het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' (zie navolgende afbeelding). De ruimtelijke kwaliteitsambitie binnen de 'Beekdalen en natte laagtes' is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

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



Afbeelding 9 Uitsnede plangebied binnen de 'Natuurlijke laag' - 'Beekdalen en natte laagtes'

De ontwikkeling is niet in strijd met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen.

Het gebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan het behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.



Afbeelding 10 Uitsnede plangebied binnen de 'Laag van het agrarisch landschap' - 'Oude hoevenlandschap'

De ontwikkeling is niet in strijd met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.

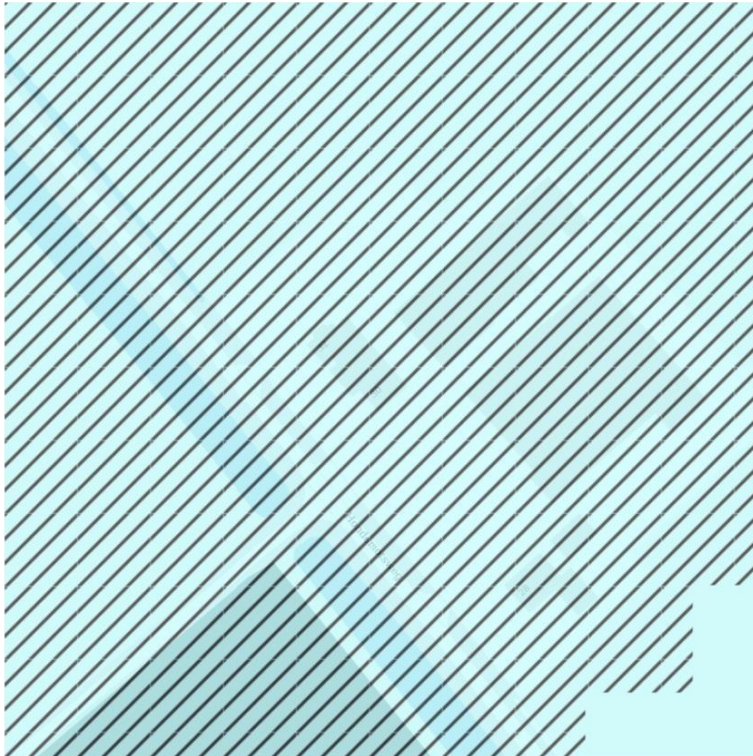
Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en is het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

In de laag van beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw en tussen nut en schoonheid.

Op de locatie is het gebiedskenmerk 'Donkerte' van toepassing. Over het gebiedskenmerk 'Donkerte' kan worden gezegd, dat hier de sturingsfilosofie is dat in de donkere gebieden wordt ingezet op de minimaal noodzakelijk toepassingen van het kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Er is veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied is tevens aangeduid als onderdeel van de 'Ijssellinie inundatieveld'.



Afbeelding 11 Uitsnede plangebied in de 'Laag van de beleving' - 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Donkerte'

In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en banden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

De ontwikkeling is niet in strijd met de ligging van het plangebied binnen de 'Ijssellinie inundatieveld'. Tevens is de ontwikkeling niet in strijd met het gebiedstype 'Donkerte'.

3.2.3 Conclusie

Het voorliggende ruimtelijke plan is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Erven in beweging

De beleidsnota Erven in beweging is op 21 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Raalte. In de periode van 2012 - 2030 komt er naar verwachting circa 300.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om op grote schaal leegstand te voorkomen bevat deze beleidsnota een aantal aanvullende mogelijkheden en instrumenten om leegstand tegen te gaan. Er wordt ingezet op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken, anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850m² (rood voor rood regeling);
- Een (niet-agrarisch) bedrijf starten;
- Extra (bij)gebouwen bouwen bij een woning of bedrijf in ruil voor sloop van een veelvoud aan gebouwen (schuur voor schuur regeling).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De Schuur voor schuur regeling in de beleidsnota 'Erven in beweging' verbindt sloop met ontwikkelwensen. Met deze regeling wordt het mogelijk om ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied meer te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m² wordt gesloopt. Deze ontwikkelwensen worden ingezet om sloop aan te jagen, mits de ontwikkeling passend is en blijft in het buitengebied en de op betreffende locatie.

Met gebruikmaking van de 'Schuur voor schuur regeling' kunnen er sloopmeters worden aangekocht om de bouw van "schuur 3" te legaliseren. Voorwaarde hiervoor is dat de kwaliteit van het totale erf fors verbeterd. Voor de legalisatie van "schuur 3" van 250 m² is minstens 246 m² benodigd. Daarnaast zullen alle landschapontsierende bijbehorende bouwwerken op eigen terrein worden gesloopt en asbestdaken worden verwijderd, zie bijlage 1.

Om aan deze minimumeis te voldoen wordt er elders 290 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt, waarvan 246 m² wordt ingezet in voorliggende ontwikkeling en de overige meters als het ware extra worden gesloopt. Deze worden verder niet meer bij andere ontwikkelingen inzet of ingebracht in de sloopbank. Deze slooplocatie is gevonden aan de Speelmansweg 22 te Heeten.

3.3.2 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De gemeente Raalte heeft een omgevingsvisie opgesteld, om richting te geven aan ontwikkelingen in de samenleving die tot problemen of uitdagingen in de leefomgeving leiden. In de

omgevingsvisie zijn de gezamenlijke spelregels vastgelegd en wordt er richting gegeven op de opgaven die de gemeente ziet. Zo wil de gemeente een balans vinden tussen het benutten en beschermen van onze leefomgeving.

Voor het buitengebied, kernopgave 1, wordt gekeken hoe de gemeente vorm en invulling kan geven aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en recreëren.

Ambitie: Raalte als groen en innovatief productielandschap

Het groene en agrarische karakter van ons buitengebied is de kern van onze identiteit. Dit krachtige en afwisselende landschap vormt de onderlegger van een nieuwe toekomst voor het landelijk gebied. In de toekomst is het buitengebied een divers en modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden.

Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

In ons hyperdiverse buitengebied wil de gemeente samenwerken aan toekomstbestendigheid, zoals op het gebied van biodiversiteit, robuuste watersystemen, klimaatbestendigheid en bodemkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen voegen waarde toe: niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de daaropvolgende.

Ontwikkelrichtingen

Deze ambitie voor het buitengebied vraagt om regie, maar ook om samenwerking: een sterke overheid met een sterke samenleving die samen opnieuw vormgeven aan het buitengebied. Daarbij heeft de gemeente vijf ontwikkelrichtingen geformuleerd:

1. Een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Met technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap;
3. Kansen aangrijpen in stedelijk gebied om energie duurzaam op te wekken;
4. Een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De planlocatie is in hoofdzaak is omgeven door woonbestemmingen. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen belemmeringen op voor de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een toekomstbestendige bestemming gegeven aan de bestaande gebouwen. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan een vitaal, divers en gemengd buitengebied. De balans van wonen, landschappelijke kwaliteiten en natuur is uitgewerkt in het erfinrichtingsplan. Hierin is ook aangegeven waar en hoe de landschappelijke

waarden versterkt worden. Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

3.3.3 Welstandsnota

De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen (omgevingsvergunning voor activiteit bouwen) op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld het buitengebied, een beoordelingskader vast. Het beoordelingskader is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Het gemeentelijk welstandsbeleid is op hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Deze benadering blijkt uit gebiedsgerichte criteria. Daarnaast gelden enkele algemene criteria (basisprincipes die onafhankelijk van de gebiedsgerichte criteria gelden) en criteria voor kleine bouwwerken. Ondanks dat de gemeente Raalte de Welstandsnota heeft, is welstandstoezicht afgeschaft. Dit betekent in de praktijk dat er welstandsvrij bouwen aan de orde is.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'buitengebied', hiervoor geldt het niveau 'basis'. In deze gebieden geldt een minder streng welstandsregiem. Het welstandstoezicht is hier beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit basisniveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld. Nieuwe invullingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op het perceel wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt, de overige bebouwing krijgt een passende uitstraling en het erf wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeente Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben een gezamenlijk Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het Landschapsontwikkelingsplan vormt de landschappelijke karakteristiek de basis. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet als motoren voor landschapsbehoud, versterking en ontwikkeling.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling



Afbeelding 12 Uitsnede kaart Landschapontwikkelingsplan Salland

In het Landschapontwikkelingsplan van de gemeenten is het gebied getypeerd als dekzandlaagte.

Visie op het deelgebied

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natter karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

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

Landschappelijke karakteristiek:

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

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

In voorliggend plan is rekening gehouden met de hierboven aangegeven uitgangspunten, zie hiertoe paragraaf 2.3 en bijlage 1.

3.3.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

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. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Archeologie
- Ecologie
- Bodemkwaliteit
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Wet geurhinder en veehouderij
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Verkeer en parkeren

4.1 Archeologie

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

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- 1) hoge archeologische verwachting;
- 2) middelhoge archeologische verwachting;
- 3) lage archeologische verwachting.

Daarnaast kent de gemeente Raalte 12 terreinen van hoge tot zeer hoge waarde, die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Het beleid is gericht op behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is, dan geldt altijd een onderzoeksplicht en overleg met de regionaal archeoloog.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan geen (dubbel)bestemming archeologie.

Vanuit het bestemmingsplan zijn dan ook geen voorwaarden ten aanzien van het aspect archeologie aanwezig. Uit de archeologische verwachtingenkaart blijkt dat in het grootste deel van het buitengebied van Raalte, zo ook in onderliggend plangebied, de archeologische verwachtingswaarden laag zijn.

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen.

Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK-terreinen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn dubbelbestemmingen opgenomen die archeologische waarden borgen. Voor deze dubbelbestemmingen geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een bepaald oppervlakte de grond dieper dan zoveel cm onder maaiveld wordt geroerd. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming. Met het voorliggende plan wordt de grond niet geroerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten, verwerkt.

Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

EcoMilieu Advies heeft een ecologische oriëntatie natuurwetgeving uitgevoerd inzake de onderbouwing voor ruimtelijke planvorming op locatie Hondemotsweg 30 te Raalte, gemeente Raalte, provincie Overijssel. De Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland beleid (NNN) verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten, wezenlijke kenmerken en waarden of instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt niet in het NNN en ligt op een afstand vanaf ca. 5,8 kilometer ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden (N2000). In het rapport is een oriëntatie uitgevoerd aan gebieds- en soortbescherming in het kader van de Wnb en het NNN-beleid, dat in bijlage 2 te vinden is.

Gebiedsbescherming

Enigszins binnen de externe invloedssfeer op een afstand van ca. 5,8 kilometer zuidoostelijk van het plangebied ligt het N2000 gebied Boetelerveld. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Gezien de lokale aard van de geplande ingrepen en afstand ten opzichte van omliggende N2000 gebieden wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming zijn dan ook niet aan de orde.

Beschermde houtopstanden Wnb

Door de geplande ingrepen worden geen negatieve effecten op beschermde houtopstanden of een overtreding van de Wnb verwacht voor wat betreft beschermde houtopstanden. Een overtreding van de Wnb voor wat beschermde houtopstanden is uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland beleid

Het plangebied ligt niet binnen de Overijsselse NNN-begrenzing. Er is geen afname van NNN-areaal en er wordt niet binnen de NNN-begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op het NNN uitgesloten worden. Vervolgstappen in het kader van het NNN-beleid zijn dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- (Broed)vogels;

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde ontheffingsplichtige soorten of aanwezige functies.

(Broed)vogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat veel vogels meerdere legfels per jaar kunnen hebben. Om te voorkomen dat vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken.

Zorgplicht en vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Lycens B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Hondemotsweg 30 te Raalte, dat in bijlage 3 te vinden is.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

De bovengrond op het westelijk terreindeel bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. Een directe oorzaak is onbekend. Op basis van de rekenregels voldoet de grond aan de achtergrondwaarden. In de overige boven- en ondergrondmonsters zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten gemeten. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure en/of de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

Het grondwater ter plaatse van beide peilbuizen bevat een licht verhoogde concentratie aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, onzes inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan PAK in grond en de licht verhoogde concentraties aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten en concentraties geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting, dan wel een, door het college vast te stellen, nader bepaalde waarde (hogere waarde). Voor het vaststellen van een nader bepaalde waarde zijn plafondwaarden vastgelegd in de Wgh. Gevoelige objecten zijn volgens de Wgh woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Bestaande gevoelige objecten hoeven niet getoetst te worden aan de Wgh.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd en de bestaande woningen worden niet gewijzigd. Een gebouw voor inpandige opslag en stalling wordt ook niet aangemerkt als geluidgevoelig object. Daarom is toetsing aan de grenswaarden van de Wgh niet nodig. Daarnaast vinden er geen ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats, waardoor in belangrijke mate verkeersstromen veranderen ten nadele van bestaande geluidsgevoelige objecten in de omgeving. Geconcludeerd kan daarom worden dat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is voor de gewenste ontwikkeling.

In paragraaf 4.8 (bedrijven en milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de luchtkwaliteitseisen in de Wet luchtkwaliteit, moet in principe bij elke nieuwbouwlocatie een onderzoek worden uitgevoerd. In de praktijk is dit echter niet altijd nodig. Op basis van de publicatie van het Ministerie van VROM (Staatscourant 9 november 2007, nr. 218) worden categorieën aangegeven van gevallen die niet in 'betekenende mate' bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer, Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM¹⁰ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Het project valt niet binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM. Er dient daarom onderzocht te worden dat het project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kan de NIBM Tool worden gebruikt.

Op basis van deze tool is berekend dat er sprake is van een overschrijding van NIBM-grens bij een toename van 1.370 voertuigbewegingen of meer per weekdaggemiddelde. Het staat vast dat als gevolg van de inpandige opslag en stalling de toename van het aantal verkeersbewegingen nimmer deze grens zal overschrijden. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit omdat de NIBM-grens niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door onder andere productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Er wordt gewerkt met een plaatsgebonden risicocontour (PR) en een groepsgebonden risico (GR):

- In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleinere kantoren) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr.
- Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm, maar is een zogenaamde oriënterende waarde.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plan is getoetst aan de risicokaart www.risicokaart.nl. Hieruit blijkt dat:

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico PR10-6 van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

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

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de nabijheid van het plangebied aan de Hondemotsweg 30 liggen diverse bedrijven. De meest dichtstbijzijnde is een melkveehouderij die zich op een afstand van circa 170 meter bevindt. De afstanden tot de omliggende bedrijven voldoen aan de afstandseisen voor geurgevoelige objecten met betrekking tot de Wet geurhinder veehouderij.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Bij de toetsing aan de richtafstanden gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Externe werking

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is de activiteit 'caravanstalling' niet specifiek opgenomen. De meest overeenkomstige activiteit is de activiteit 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-2008 nr. 52109 B). Het betreft milieucategorie 2, waarbij de grootste richtafstand 30 meter voor geluid is. Voor geur en stof geldt een richtafstand van 0 meter, voor gevaar 10 meter.

Gevaar houdt verband met de aanwezige gasflessen in caravans. In de overeenkomsten die worden afgesloten met de eigenaren van caravans is opgenomen dat de gasflessen uit de caravans moeten worden gehaald voor de stalling, wat overigens ook een eis van de verzekeraar is. Het aspect gevaar vormt dus geen belemmering.

Van een richtafstand mag gemotiveerd worden afgeweken. Hierbij moet beoordeeld worden dat de activiteit 'caravanstalling' voor de omgeving niet tot overlast leidt. Wanneer uit de beoordeling van de bedrijfssituatie en mogelijk relevante geluidbronnen voldoende aannemelijk is te maken, bijvoorbeeld met een scan dat geluidvoorschriften niet worden overschreven, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Hondemotsweg 28

De woning aan de Hondemotsweg 28 te Raalte ligt op een afstand van 40 meter van de oprit en de stalling zelf wordt voor geluid afgeschermd door een ander gebouw.

Bij de activiteit 'caravanstalling' is enkel relevant geluid te verwachten bij het brengen en halen van de caravans dat plaatsvindt op de oprit, bij de inpandige opslag en stalling zelf zal geen geluid vrijkomen. Mede gezien het feit dat het halen en brengen van caravans geen dagelijkse activiteit is, is geen geluidoverschrijding te verwachten.

In het kader van deze ontwikkeling is een IL-scan¹ uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van 8 rijbewegingen per etmaal in hoogseizoen, waarvan 4 overdag en 4 in de avond (worst-case scenario). De auto's rijden 1 minuut over de oprit bij komen en gaan.

IL-SCAN														
Indicatieve berekening geluidniveaus														
Gebuitersnaam:	-													
Bedrijf:	Caravanstalling Hondemotweg 30													
Beoordelingspunt:	Woning Hondemotweg 28													
Beoordelingshoogte h_b [m]:	1,5													
Bodem ontvangergebied B_o :	hard													
Gevelreflectie C_g :	exclusief													
geluidbron	bronsterkte	correctie	bron-	aantal	afstand	ligging	bedrijfsduur per bron			imm. niv.	langtijdgem. deelgeluidniveau			$L_{Aeq,LT}$
	L_W [dB(A)]	bronsterkte [dB(A)]	hoogte h_b [m]	bronnen n [-]	r_i [m]	bron	dag [uren]	avond [uren]	nacht [uren]	$L_i - C_m$ [dB(A)]	dag [dB(A)]	avond [dB(A)]	nacht [dB(A)]	etmaal [dB(A)]
persoonauto	90		1,0	4	40,0	vrij	0,01	0,01		53,0	22,2	27,0		
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ [dB(A)]											22,2	27,0		32,0 (a)

Afbeelding 13 IL-scan op woning Hondemotweg 28

Met het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,LT}$) van 22,2 dB(A) overdag en 27 dB(A) in de avond op de woning Hondemotweg 28 wordt ruim voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit, te weten 50, 45, en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nachtperiode en aan de VNG streefwaarden Ruimtelijke ordening voor rustig buitengebied, te weten 45, 40 en 35 dB(A) voor respectievelijk dag, avond en nacht.

Tevens is van belang te kijken naar de peiknormen $L(A)_{max}$ uit het Activiteitenbesluit voor de dag, avond en nachtperiode respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) en naar de VNG-streefwaarden Ruimtelijke ordening voor rustig buitengebied, te weten 65, 60 en 55 dB(A).

Een IL-scan geeft niet direct een maximale geluidbelasting ($L(A)_{max}$), maar als je in de kolom immisniveaus $L_i - C_m$ kijkt en daar circa 5 dB bij optelt voor kortstondige peikniveaus (bijvoorbeeld tijdens het optrekken en gasgeven van een auto op de oprit), dan is hier wel iets over te zeggen. $L(A)_{max} = 53 + 5 = 58$ dB(A). Ook daarmee wordt voldaan aan de normen voor het aspect geluid.

Hondemotweg 32

De woning aan de Hondemotweg 32 te Raalte ligt op een afstand van 20 meter van de oprit, maar de aanpandige woning aan de Hondemotweg 30 vormt aan die zijde een afscherming van geluid en de stalling zelf wordt voor geluid afgeschermd door een ander gebouw. Bij de activiteit 'caravanstalling' is enkel relevant geluid te verwachten bij het brengen en halen van de caravans dat plaatsvindt op de oprit, bij de inpandige opslag en stalling zelf zal geen geluid vrijkomen.

¹ Met een IL-scan kan in eerste instantie indicatief worden berekend of aan de te toetsen geluidniveaus worden voldaan. Een IL-scan is een vereenvoudigde rekenmethode waarbij geluidniveaus van bepalende geluidbronnen ruim worden ingevoerd. Bedrijfstijden worden ruim ingebracht. Met afschermingen, gevelreflectie en bodemgebied (hard/zacht) kan in de scan in beperkte mate rekening worden gehouden. De methode is alleen bruikbaar in niet complexe bebouwde situaties van bedrijf en omgeving. De methode is indicatief te hanteren. Wanneer uit een IL-scan blijkt dat geluidsbelastingen voldoende ruim zijn gelegen onder de toetswaarden, is het in voldoende mate ook aannemelijk dat dit ook zal blijken uit een volledig akoestisch onderzoek. Lijgen de berekende waarden van de scan te dicht bij de te toetsen geluidniveaus of erboven dan is alsnog een volledig akoestisch onderzoek nodig.

Mede gezien het feit dat het halen en brengen van caravans geen dagelijkse activiteit is, is geen geluidoverschrijding te verwachten. Ook hiervoor is een IL-scan uitgevoerd met dezelfde invoergegevens.

IL-SCAN														
Indicatieve berekening geluidniveaus														
Gebruikersnaam: -														
Bedrijf: Caravanstalling Hondemotsweg 30														
Beoordelingspunt: Woning Hondemotsweg 32														
Beoordelingshoogte h_o [m]: 1,5														
Bodem ontvangergebied B_o : hard														
Gevelreflectie C_g : exclusief														
geluidbron	L _W [dB(A)]	correctie bronsterkte [dB(A)]	bron- hoogte h_b [m]	aantal bronnen n [-]	afstand r_i [m]	ligging bron	bedrijfsduur per bron			imm. niv. L _i C _m [dB(A)]	langtijdgem. deelgeluidniveau			L _{Aeq,LT} [dB(A)]
							dag [uren]	avond [uren]	nacht [uren]		dag [dB(A)]	avond [dB(A)]	nacht [dB(A)]	
persoonauto	90		1,0	4	20,0	afgesch.	0,01	0,01		50,9	20,2	24,9		29,9 (a)
langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L _{A,LT} [dB(A)]											20,2	24,9		

Afbeelding 14 IL-scan op woning Hondemotsweg 32

Met het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{A,r},L_t) van 20,2 dB(A) overdag en 24,9 dB(A) in de avond op de woning Hondemotsweg 32 wordt ruim voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit, te weten 50, 45, en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag, avond en nachtperiode en aan de VNG-streefwaarden Ruimtelijke ordening voor rustig buitengebied, te weten 45, 40 en 35 dB(A) voor respectievelijk dag, avond en nacht.

Tevens is van belang te kijken naar de pieknormen L(A)_{max} uit het Activiteitenbesluit voor de dag, avond en nachtperiode respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) en naar de VNG-streefwaarden Ruimtelijke ordening voor rustig buitengebied, te weten 65, 60 en 55 dB(A).

Een IL-scan geeft niet direct een maximale geluidbelasting (L(A)_{max}), maar als je in de kolom immisniveaus L_i-C_m meteo kijkt en daar circa 5 dB bij optelt voor kortstondige piekniveaus (bijvoorbeeld tijdens het optrekken en gasgeven van een auto op de oprit), dan is hier wel iets over te zeggen. L(A)_{max} 50,9 + 5 = 55,9 dB(A). Ook daarmee wordt vandaan aan de normen voor het aspect geluid.

Conclusie IL-scans

Om de activiteit 'caravanstalling' in te passen op het perceel Hondemotsweg 30 te Raalte is met de IL-scans in voldoende mate aangetoond dat kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Op basis hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Een volledig akoestisch onderzoek is voor de inpassing van deze activiteit niet nodig.

Interne werking

Op een afstand van circa 170 meter bevindt zich een melkveehouderij. Voor melkveehouderijen geldt een grootste richtafstand van 100 meter in geur. Omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering gehinderd.

De opslagactiviteit vormt geen belemmering voor de exploitatie van omliggende bedrijven en heeft ook geen negatief effect op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In kolom C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve gevolgen voor de omgeving en het milieu optreden. Dit blijkt ook uit verschillende onderzochte omgevings- en milieuaspecten die in voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.10 Verkeer en parkeren

In het voorliggende plan wordt het perceel herzien naar een woonbestemming en wordt het gebruik van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing als inpandige opslag en stalling gelegaliseerd. Dit erf blijft gebruik maken van de huidige ontsluiting op de openbare Hondemotsweg. Deze weg betreft een goede, overzichtelijke ontsluitingsweg. Op het erf is ruim voldoende parkeergelegenheid (net als in de huidige situatie) voor de auto's van de bewoners van het erf en voor de bezoekers van de stalling. De opslag- en stallingactiviteit brengt niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan een agrarisch bedrijf. De lichte toename van het licht gemotoriseerde verkeer kan zonder meer worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Hondemotsweg.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5. Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets.

5.1 Geldend beleid water

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. De doorwerking van de beleidsambities en uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Dit zijn de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Waterschapsbeleid

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 regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Data gevraagd. Hierbij is de 'normale procedure' van toepassing en kan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf (zie bijlage 4). Uit het wateradvies blijkt dat er geen (directe) waterschapsbelangen aan de orde zijn.

Voor wat betreft de overige waterhuishoudkundige aspecten wordt hieronder nader op ingegaan.

Huishoudelijk afvalwater

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen openbaar riool waarop woningen kunnen aansluiten. De bestaande woningen zuiveren het huishoudelijke afvalwater met een eigen voorziening (individuele behandeling afvalwater).

Hemelwater

In de huidige situatie wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de wetering langs de Hondemotsweg. In de toekomstige situatie blijft deze situatie gehandhaafd. Het effect op het oppervlaktewaterbeheer is hierdoor nihil.

Ontwatering

Voor het houden van droge voeten onder normale omstandigheden is de grondwaterstand van belang. Volgens de bodemkaart komt het grondwaterregime overeen met grondwatertrap VI. Dit betekent dat ter hoogte van het plangebied de gemiddelde hoogste grondwaterstand ongeveer NAP + 2,60 meter bedraagt. De bestaande woningen in het plangebied hebben een vloerpeil van circa NAP + 4 meter. Dit houdt in dat de bestaande woningen voldoen aan de ontwateringseis.

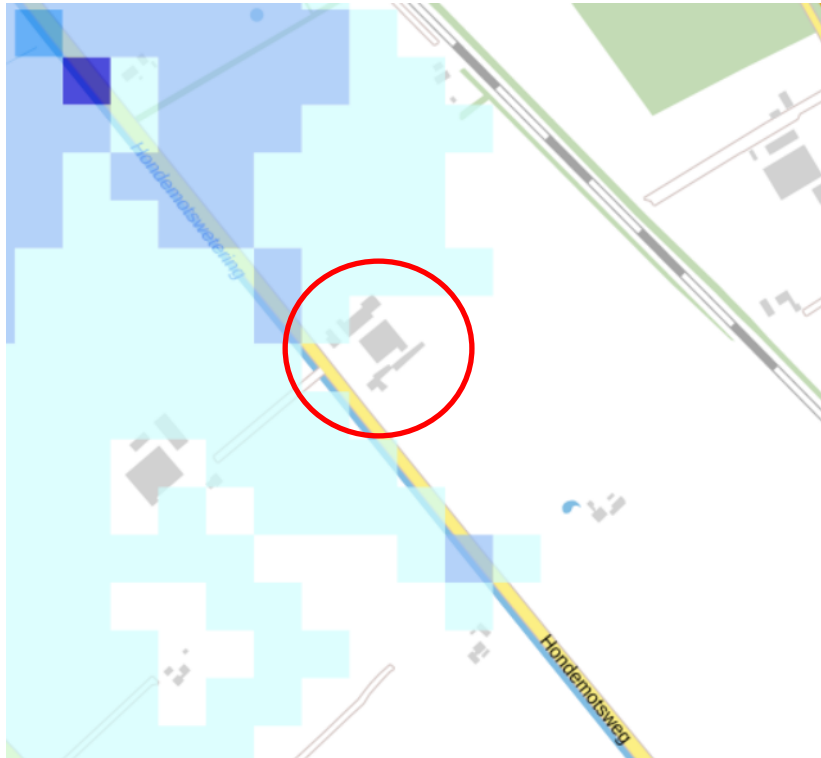
Afwatering in extreme neerslaggebeurtenissen

Als gevolg van klimaatverandering nemen de extreme neerslaggebeurtenissen toe. Bij elk plan zal er een toets moeten plaatsvinden hoe hiermee wordt omgegaan om de risico's te beperken. De bestaande woningen in het plangebied hebben een vloerpeil van circa NAP + 4 meter. Het omringende maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP + 3,5 meter. Bij een minimaal bouwpeil van NAP + 4 meter (richtlijn voor goede ontwatering) is het risico voor wateroverlast bij extreme neerslag klein.

5.3 Overstromingsrisico's

Het plangebied ligt ten oosten van de IJssel binnen het dijkkringgebied Salland (nummer 53) aan. Dit dijkkringgebied loopt een risico op overstroming als resultaat van haar situering in de lage delen van Overijssel en haar ligging ten opzichte van de primaire waterkering van de IJssel. Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven

in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.



Afbeelding 15 Uitsnede overstromingen risicokaart

Het plangebied is aangemerkt als liggende in een gebied dat minder snel en ondiep onderloopt (kleine kans). De maximale waterdiepte tijdens een overstroming is voor het plangebied in de huidige situatie ingeschat op minder dan 0,5 m (overstromingsdiepte; water boven maaiveld).

De wettelijke norm voor de dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1.250 per jaar.

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied overstroming plaatsvinden.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen, dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

6. Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouwmogelijkheden.

6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 8 juni 2012.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingsregels

Navolgend wordt de bestemming 'Wonen' toegelicht. Gronden met de bestemming 'Wonen', zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Daarnaast zijn er bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken mogelijk met daaraan ondergeschikt bed & breakfast en evenementen. Er mag een woning van maximaal 750 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m² worden opgericht, tenzij anders middels een maatvoeringsaanduiding is aangegeven. Binnen de bestemming is er een aanduiding opgenomen dat het gaat om voormalige bedrijfsbebouwing en dat er caravanstalling is toegestaan.

7. Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan. De ruimtelijke uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Geconstateerd is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de omgevingsfactoren. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet aangetoond worden. Een van de manieren om dit te achterhalen is het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten aanwezig waarop instanties, omwonenden en anderen een reactie kunnen geven op het bestemmingsplan. Daarbij gaat het achtereenvolgens om zienswijzen en beroep. Wanneer nodig wordt het bestemmingsplan aangepast op grond van ingediende reacties.

Inspraak

Vroegtijdig betrekken van inwoners en bedrijven is een belangrijke stap. De initiatiefnemer heeft de voorgenomen plannen kenbaar gemaakt bij de directe naaste omwonenden van de Hondemotsweg 28 en 32 en de overburen van de Hondemotsweg 15. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Vooroverleg

De provincie Overijssel heeft een lijst (april 2015) opgesteld van categorieën bestemmingsplannen van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het beleid is gesplitst in de rubrieken A (stedelijk gebied) en B (buitengebied/groene omgeving). Het voorliggende plan valt onder categorie B. Op basis hiervan kan vooroverleg achterwege blijven.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad van Raalte heeft op 25 maart 2021 het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 38, omgeving Hondemotsweg 30 gewijzigd vastgesteld. Er is namelijk een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze ambtshalve wijziging is verwerkt in het raadsbesluit, dat in bijlage 5 te vinden is.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. Het bestemmingsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Voor de benodigde procedure worden leges geïnd en via een overeenkomst is geregeld dat alle eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Het

financiële risico van het plan ligt bij de initiatiefnemer, waarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

8. Bijlagen

8.1 Bijlage 1 – Erfontwikkelingsplan

8.2 Bijlage 2 – Quicksan Natuurtoets

8.3 Bijlage 3 – Bodemonderzoek

8.4 Bijlage 4 – Watertoets

8.5 Bijlage 5 – Raadsbesluit