

**Bestemmingsplan
Buitengebied Raalte,
2e partiele herziening, nr. 17,
omgeving Okkenbroekstraat
14 en 23**

ontwerp

Opsteller: V.H. van 't Erve



april 2021

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken.....	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Verantwoording	4
1.5	Leeswijzer	4
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE.....	6
2.1	Ligging en historie	6
2.2	Het perceel in zijn omgeving.....	8
2.3	Het gewenste plan.....	9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking.....</i>	<i>10</i>
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Overijssel 2017.....</i>	<i>12</i>
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.....</i>	<i>18</i>
3.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	<i>20</i>
3.3.3	<i>Beleidsnota Erven in beweging</i>	<i>20</i>
3.3.4	<i>Landschapsontwikkelingsplan.....</i>	<i>21</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1	Archeologie	23
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>23</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>23</i>
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>24</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>24</i>
4.3	Bodem	26
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>26</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>26</i>
4.4	Ecologie	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>29</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>29</i>
4.5	Geluid	31
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>31</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>32</i>
4.6	Luchtkwaliteit.....	33
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>33</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>33</i>
4.7	M.E.R.-beoordeling.....	34
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>34</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>34</i>
4.8	Milieuhinder.....	35
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>35</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan.....</i>	<i>35</i>
5	WATERASPECTEN.....	37
5.1	Geldend beleid water.....	37

5.1.1	<i>Rijksbeleid</i>	37
5.1.2	<i>Provinciaal beleid</i>	37
5.1.3	<i>Waterschapsbeleid</i>	37
5.1.4	<i>Gemeentelijk beleid</i>	37
5.2	Waterparagraaf	39
5.2.1	<i>Watertoets</i>	39
5.3	Overstromingsrisico's	40
6	HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Bestemmingsregels	41
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44
	Watertoets	44
	Ecologisch onderzoek	45
	Verkenkend bodemonderzoek	46
	Aanvullend bodemonderzoek met saneringsplan	47
	Akoestisch onderzoek	48
	Berekening stikstofeffecten	49
	Inrichtingsplan	50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Sinds de jaren '70 van de vorige eeuw wordt er aan de Okkenbroekstraat 14 een nertsenfarm gerund. Initiatiefnemer wil op deze locatie alle landschapsontsierende bebouwing slopen en ter compensatie 2 vrijstaande woningen en een bedrijfsgebouw met een oppervlak van 500 m² realiseren.

Door het van kracht worden van de Wet verbod pelsdierhouderij is initiatiefnemer gestopt met zijn bedrijf. Nu het bedrijf beëindigd is vervalt de gebruikswaarde van de opstallen. De 18 nertsenhokken (sheds) en de kantine zijn afgeschreven en moeten worden gesloopt. Er is nog sprake van asbest. Aan de sloop en ontmanteling van dit bedrijf hangt een behoorlijk kostenplaatje. De huidige stoppersregeling is onvoldoende om de sloop te financieren. Met de eigenaar van het bedrijf, zijn al sinds begin 2017 gesprekken gaande over de mogelijkheden van een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf en het erf. Daarbij zijn verschillende scenario's aan de orde geweest. In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer gekozen om het geheel te slopen (dit is 2.670 m²) en ter compensatie twee vrijstaande woningen en een schuur ten behoeve van bedrijfsactiviteiten te realiseren. Ter compensatie wordt er elders in de gemeente Raalte ook 1.000 m² aan schuren gesloopt.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20200009);
- regels;
- bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Raalte", "Buitengebied Raalte, correctieve herziening" en "Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening". Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen. Op het perceel Okkenbroekstraat 14 is vervolgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 17, omgeving Okkenbroekstraat 14 en 23' vastgesteld op 19 oktober 2017. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is herziening van dát bestemmingsplan nodig. In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied.

Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding Okkenbroekstraat 14 en 23

Het perceel Okkenbroekstraat 14 heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met tevens de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Daarnaast geldt er de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verweingsgebied. Voorheen was de woning aan de Okkenbroekstraat 23 de bedrijfswoning, behorende bij het agrarische bedrijf aan de Okkenbroekstraat 14. In 2017 is het bestemmingsplan herzien en heeft de bedrijfswoning een woonbestemming gekregen.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie. Daarnaast wordt de extra oppervlakte aan bijgebouwen (een bedrijfsgebouw) toegestaan door gebruik te maken van het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging' en dat tevens past binnen het beleid voor vervolgfuncties.

Een dergelijke herziening kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid.

In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

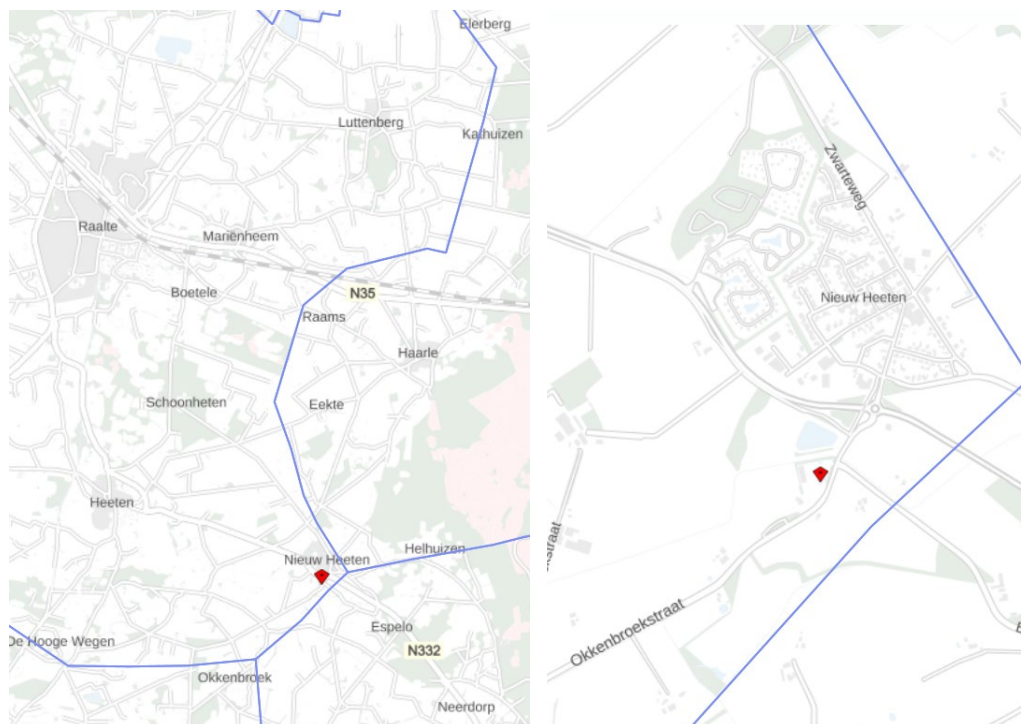
2

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1

Ligging en historie

Het perceel Okkenbroekstraat 14 te Nieuw Heeten bevindt zich in het buitengebied van Raalte, meteen ten zuiden van Nieuw Heeten. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 2 Raalte, de blauwe gemeentegrenzen en de ligging van het plangebied (rode marker)

De eerste gebouwen en (nertsen) sheds zijn gebouwd in 1976. In de jaren daarna (de jaren '80) is er uitgebreid. Daarna zijn, behoudens onderhoud en kleine renovatie de gebouwen ongewijzigd gebleven.

Ontwikkeling omgeving Okkenbroekstraat 14 in kaarten



Anno 1925



Anno 1950

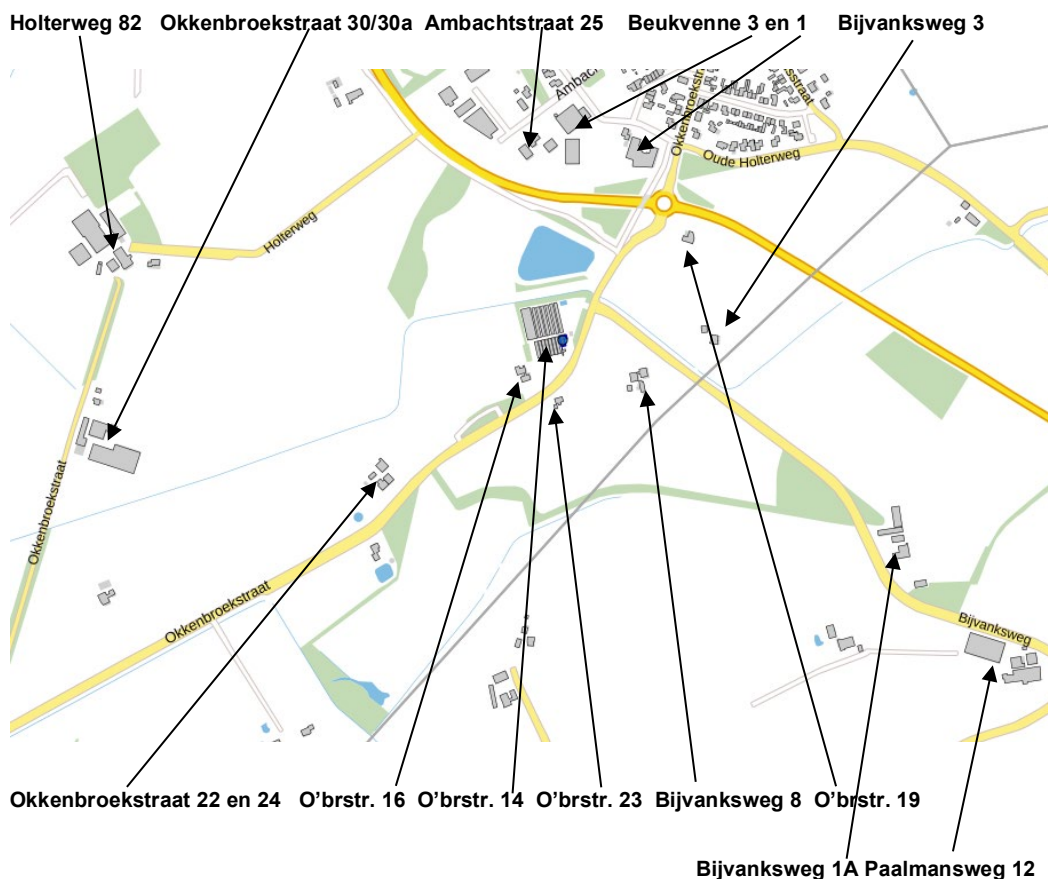


Anno 2019

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Okkenbroekstraat 14 te Nieuw Heeten. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en (agrarische) bedrijven.



Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten

Ten zuidwesten bevindt zich de woning aan de Okkenbroekstraat 16, deze ligt het dichtst bij en heeft een woonbestemming. De locaties aan de Holterweg 82, Okkenbroekstraat 30/30A, Bijvanksweg 1A en Paalmansweg 12 hebben een agrarische bestemming. Deze locaties hebben allemaal melkrundvee.

De percelen aan de Okkenbroekstraat 22, 23 en 24 en Bijvanksweg 3 hebben een woonbestemming.

Daarnaast zijn er de percelen Ambachtstraat 25, Beukvenne 1 en 3 met een bedrijvenbestemming (maximaal milieucategorie 1 en 2).

De locatie aan de Okkenbroekstraat 19 is het tankstation, deze heeft een bedrijvenbestemming, met de functieaanduidingen “specifieke vorm van bedrijf – bevi” en “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg”.

2.3 Het gewenste plan

De initiatiefnemer wil alle gebouwen (schuren en sheds, totaal 2.670 m², slopen en ter compensatie twee vrijstaande woningen en een schuur ten behoeve van bedrijfsactiviteiten oprichten. Ter compensatie worden er elders in de gemeente Raalte ook 1.000 m² aan schuren gesloopt, conform het gemeentelijke beleid “Erven in beweging”.

De agrarische bestemming, inclusief de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ wijzigt hierbij geheel naar een woonbestemming. Het betreft hier dus een bijzondere situatie waarbij geen sprake is van een standaard rood voor rood ontwikkeling. De nertsenhouderij wordt geheel gesaneerd, waarbij het vooral gaat om balans tussen ontwikkelruimte en sanering.

Hierna volgt een inrichtingsplan met overzicht van de gebouwen in de gewenste situatie. Dit maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan, dat als bijlage is ingesloten. Hierin staan ook de nadere gegevens van de beplanting. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat er een forse kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt.



Afbeelding 5 Inrichtingsplan toekomstige situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen. Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

Onderstaand wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend bouwplan.

Toets aan de Ladder

In de Bro is in artikel 1.1.1 de definitie opgenomen voor stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien planologisch gezien sprake is van een toename van twee woningen en een bedrijfsgebouw van maximaal 500 m². Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;

- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2017

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria.

In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

3.2.2.1 Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het toestaan van twee woningen en een bedrijfsgebouw van maximaal 500 m². Hierbij wordt elders ook compensatie plaats wordt door sloop van 1.000 m² schuren. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij alles op het bestaande erf wordt toegepast, hiermee is er geen extra ruimtebeslag in het buitengebied. Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' is kleiner dan het hiervoor geldende agrarische bouwvlak. Door de woningen te bouwen, waarbij ze aan alle eisen van deze tijd voldoen, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

3.2.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsverordening is het eerdere detailkader, zoals 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw beleidsinstrument ingevoerd: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat ervan uit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij op andere locaties landschapsontsierende 1.000 m² schuren worden gesloopt. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Het gehele nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar heeft juist een aanmerkelijke winst.

De kwaliteitseisen uit het opgestelde erfinrichtingsplan (zie bijlage) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling, "Erven in Beweging", zoals toegelicht in paragraaf 3.3.3. Hiermee past het plan ook binnen het geformuleerde het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

3.2.2.3 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

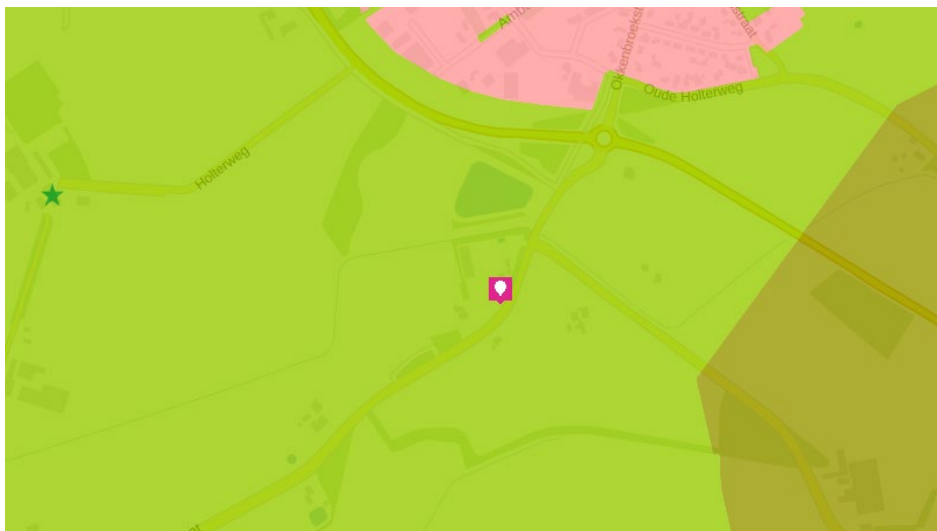
- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'.



■ Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Afbeelding 6 Ontwikkelingsperspectief planlocatie (rode marker)

In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De functie wonen, met een kleinschalig bedrijf, past goed in dit landschap.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Nieuwe Okkenbroekstraat 14 te Nieuw Heeten.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit.

De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten 'donkerte'. Zie de kaart hieronder.



Afbeelding 7 Lust- en leisurelaag van de planlocatie (rode marker)

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

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen.

De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het oprichten van twee woningen en een bedrijfsgebouw op een voormalige agrarisch bouwvlak. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is voor de bestemming 'Wonen'. De bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard en vinden alleen overdag plaats. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

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.

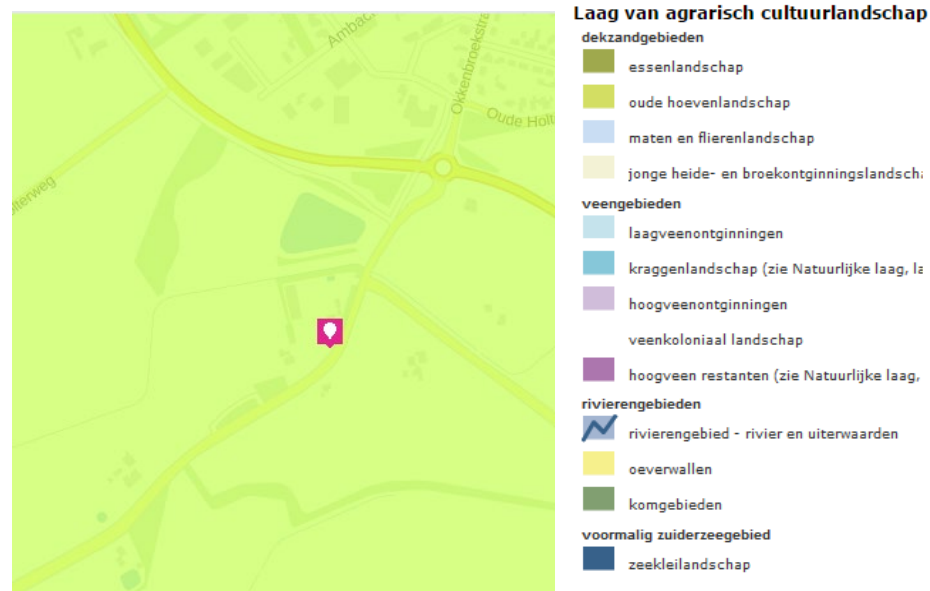
Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, omdat de planlocatie in het buitengebied is gelegen.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van 'oude hoevenlandschap', zie de kaart hierna.



Afbeelding 8 Laag van agrarisch cultuurlandschap met de planlocatie

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht.

Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Sturing

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

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

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe woningen en het bedrijfsgebouw aan de Okkenbroekstraat 14, passen prima in dit landschap. Hierdoor is er geen sprake van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen, zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



Afbeelding 9 Natuurlijk laag met de planlocatie (rode marker)

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functiewijziging is hiervoor te klein qua impact.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

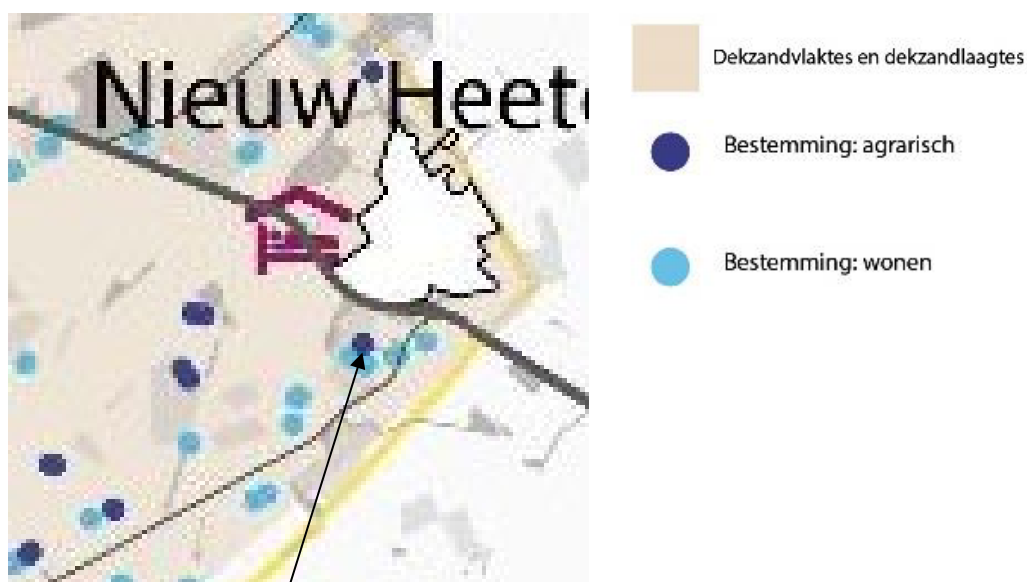
Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

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 daarop volgende.

Ontwikkelrichtingen

Deze ambitie voor het buitengebied vraagt om regie, maar ook om samenwerking: een sterke overheid met een sterke samenleving die samen opnieuw vorm geven 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.



Afbeelding 11 Ligging planlocatie in de kaart "Het buitengebied – Kernopgave 1" van de omgevingsvisie

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming levert geen belemmeringen op voor de omgeving.

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.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het project betreft de nieuwbouw van twee woningen en een bedrijfsgebouw van maximaal 500 m². De gewenste wijziging past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in artikel 3.7.2 en/of 3.7.3 van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 17, omgeving Okkenbroekstraat 14 en 23). Daarom is een herziening van de bestemming nodig voor deze situatie. Het plan past wel binnen de kaders van de beleidsnota "Erven in Beweging" en het beleid voor vervolgfuncties.

3.3.3 Beleidsnota Erven in beweging

De beleidsnota 'Erven in beweging' is door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld op 21 december 2017.

De aanleiding voor dit beleid is dat het buitengebied van Raalte verandert. In de periode 2012 - 2030 komt naar verwachting circa 300.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat, bevat deze beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden. Met de extra mogelijkheden die dit beleid bevat heeft een eigenaar van een erf met leegstaande gebouwen de volgende mogelijkheden:

- Een woning bouwen in ruil voor sloop van minimaal 850 m² (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)

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, moet er naast het slopen van alle gebouwen en sheds (2.670 m²), ook nog ten minste 1.000 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing elders worden gesloopt. Hiermee wordt er dan voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

De landschappelijke kwaliteit dient te worden vergroot. Hierbij wordt aangesloten bij de karakteristieke eigenschappen die het gebied momenteel heeft. De impuls wordt waargemaakt door het verdwijnen van de overvloedige bedrijfsbebouwing op deze en de andere locatie. Het perceel wordt landschappelijk goed ingepast. De inrichtingsschets is als bijlage aan het plan gevoegd.

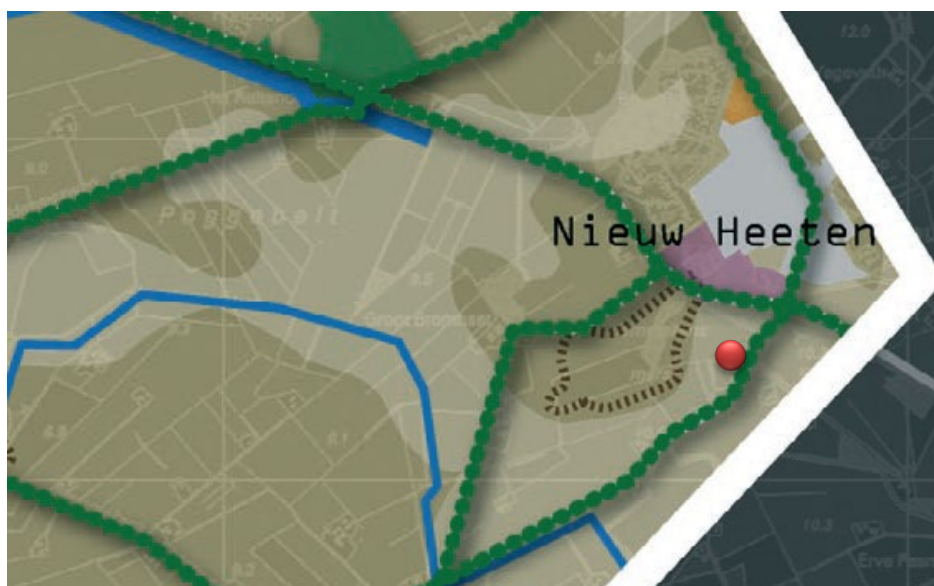
De gewenste situatie voldoet aan de gestelde voorwaarden uit deze beleidsnota.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het behoud en de versterking van het Sallandse landschap staat centraal in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, gemeente Deventer, Raalte, Olst-Wijhe, 2008).

De zeven landschappelijke eenheden, met hun eigen specifieke ontstaanswijze en bijbehorende kernkwaliteiten, leveren een belangrijke bijdrage aan de diversiteit en ruimtelijke kwaliteit van Salland. De aanwezige kernkwaliteiten bestaan uit zowel aardkundige, archeologische, cultuurhistorische, ecologische en visueel ruimtelijke kwaliteiten. Daarnaast wil het LOP een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied; ruimte bieden aan (economische)ontwikkelingen en het vergroten van de toegankelijkheid voor bewoners en recreanten.

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer ligt de locatie in de zone dekzandvlakte. Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.



Afbeelding 12 Ligging Okkenbroekstraat 41 in de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan (rode stip)

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren passen zich aan deze

kenmerkend aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan.

De locatie is gelegen in een zone die is aangeduid als dekzandlaagtes. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Het erf is landschappelijk goed ingericht en in het nieuwe plan wordt dit versterkt. Daarnaast worden er ook maatregelen genomen die gericht zijn op het landschap buiten het erf, de aanwezigheid van en het zicht op het ten noorden gelegen escomplex wordt versterkt. Dit is geconcretiseerd in het inrichtingsplan, zie bijlage.

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

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Dit zijn archeologie, externe veiligheid, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

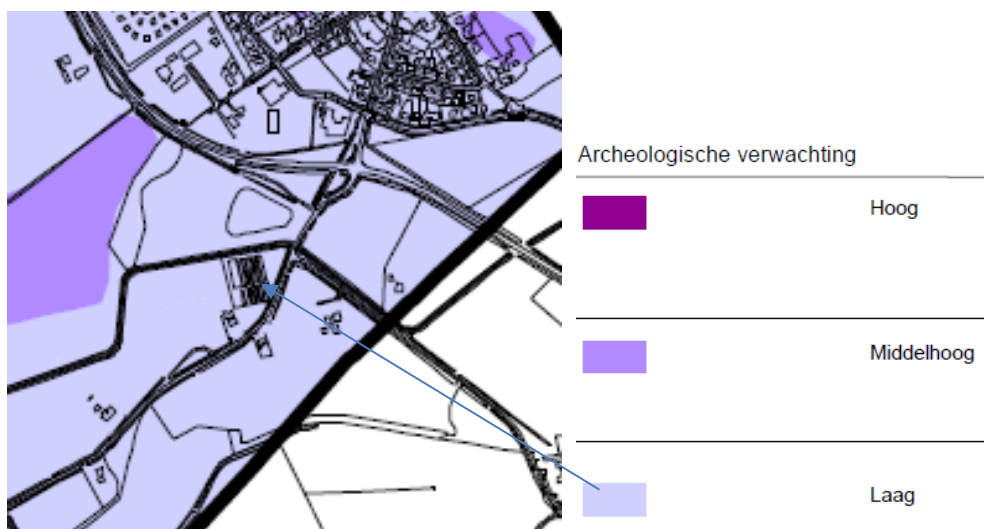
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte.

Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie geen nadere aanduiding voor archeologie. Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Afbeelding 10 Weergave uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart met planlocatie

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologisch 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.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn.

Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

De in het plan opgenomen nieuwe woning betreft een kwetsbaar object, waarvoor op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit Externe veiligheid transportroutes (BEVT) aan te houden afstanden in acht dienen te worden gehouden voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6). Tevens gelden op basis van deze Besluiten aandachtsgebieden waarbinnen een beoordeling van het groepsrisico (GR) dient te worden uitgevoerd

Op de risicokaart is te zien dat er ten westen een gasbuisleiding ligt, op circa 1.110 meter afstand. Op 630 meter, ten oosten van de planlocatie, ligt ook een gasbuisleiding



Afbeelding 11 Risicokaart "Alles tonen" met planlocatie

Er ligt een risicovolle inrichting in de nabije omgeving: het tankstation aan de Okkenbroekstraat 9.

Plaatsgebonden risico

Gezien het gering aantal transporten met gevaarlijke stoffen en dat er weinig bebouwing in de directe omgeving van de weg is gesitueerd zal er geen $PR10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour langs de weg liggen en zal de oriënterende waarde van het groepsrisico of 0,1 maal deze waarde niet worden overschreden. Hierdoor is een berekening en verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast zal het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning niet leiden tot een toename van het aantal personen langs deze weg. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Groepsrisico

Omdat het invloedsgebied van het LPG-tankstation niet binnen het plangebied is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet verplicht.

Omdat de Okkenbroekstraat 14 binnen het invloedsgebied van de gasbuisleidingen is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Bevi verplicht. Voor het plangebied geldt dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten het gebied waar de aanwezige objecten mee zullen gaan mee branden bij een mogelijk incident van de buisleiding (300 meter). De mensen zijn daarom binnenshuis in principe veilig. Buitenshuis zijn ze niet veilig, aangezien beide ontwikkelingen binnen 800 meter van de buisleiding bevinden.

Vanwege de lage populatiedichtheid in het gebied dient te worden gesteld, dat het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt.

Conform het Bevi volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Uit vergelijkbare situaties is gebleken dat er geen groepsrisico wordt berekend boven de 10 slachtoffers, het aantal aanwezigen in de buurt van de buisleiding is hiervoor te laag. Het voornemen zorgt voor een zeer geringe toename van het aantal aanwezigen in de omgeving van de buisleidingen, dus dit leidt niet tot een zichtbare waarde van het groepsrisico.

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

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

Verkennd bodemonderzoek

Omdat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist voor een woning (waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven), is er een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport, met projectnummer 2019-0162, van 16 oktober 2019, is als bijlage te raadplegen.

Uit de resultaten van het verkennd bodemonderzoek blijkt het volgende.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch is in één bovengrondmengmonster een licht verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Er is niet direct een oorzaak voor dit licht verhoogde gehalte aan te wijzen. In de overige onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Nader onderzoek naar het licht verhoogde gehalte zink is niet noodzakelijk.

Asbest in bovengrond

In een aantal mengmonsters van de fijne fractie in de bovengrond zijn de gewogen concentraties asbest beneden de waarde voor nader asbestonderzoek aangetoond of is asbest niet aangetoond. Nader onderzoek naar asbest op deze locaties is niet noodzakelijk.

Asbest in druppelzones

In de toplaag van de druppelzones zijn verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. In een aantal mengmonsters van de fijne fractie van de druppelzones wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden (* waarde voor nader asbestonderzoek wordt overschreden, doch dit overschrijdt de interventiewaarde na correctie voor hoeveelheid monstermateriaal). De maximaal aangetoonde gewogen concentratie asbest bedraagt 1100 mg/kg d.s. In een aantal mengmonsters van de fijne fracties wordt de waarde voor nader asbestonderzoek overschreden. In de overige mengmonsters van de fijne fractie is de concentratie beneden de waarde voor nader asbestonderzoek of is asbest niet aangetoond.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusies

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.

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 zink in grond en de licht verhoogde concentratie 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 (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie (wonen). De gestelde hypothese dat de locaties ter plaatse van de druppelzones ten aanzien van de parameter asbest in bodemals 'verdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, juist gebleken.

Er is noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen met betrekking tot asbest. Gezien het toekomstig gebruik van de locatie (wonen) wordt geadviseerd om sanerende maatregelen te treffen op alle deellocaties op de onderzoekslocatie, waarbij de normwaarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt overschreden.

Aanvullend bodemonderzoek met saneringsplan

In voorliggend geval is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselopslag. Dit onderzoek heeft tot doel de eindsituatie vast te leggen. Op basis van de onderzoeksresultaten uit het voorgaand verkennend bodemonderzoek, waarbij een asbestverontreiniging is aangetoond ter plaatse van de diverse druppelzones, is een saneringsplan uitgewerkt voor de sanering van de aangetoonde asbestverontreiniging. Dit rapport, met projectnummer 210120/am/sh, van 19 februari 2021, is als bijlage te raadplegen.

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek blijkt het volgende.

Aanvullend bodemonderzoek

Voormalige dieseltank

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de voormalige bovengrondse diesel-/huisbrandolietank, geen oliecomponenten waargenomen.

Analytisch zijn in de boven- en ondergrond, ter plaatse van de voormalige bovengrondse diesel-/huisbrandolietank (boring 1 en 2), geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 2 zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.

PFAS

In de bovengrond, ter plaatse van de te saneren "druppelzones" van de diverse shed's (boring 3 t/m 9), zijn geen gehalten aan PFAS aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse diesel-/huisbrandolietank zijn geen oliecomponenten aangetoond in de vaste bodem en in het grondwater.

De resultaten van het bodemonderzoek staan de planvorming niet in de weg.

Saneringsplan

Op basis van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is op de locatie sprake van een ernstige bodemverontreiniging met asbest ter plaatse van de diverse “druppelzones”. Daarom is voor de sanering van de matig en sterk asbestverontreiniging ter plaatse van de drupzones een saneringsplan uitgewerkt.

In het saneringsplan staan de uitgangspunten voor de uit te voeren sanering vastgelegd. Het saneringsplan is beschikt door het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel. Gedeputeerde Staten stemmen, op grond van artikel 39 Wet bodembescherming, in met de aanpak van de sanering.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

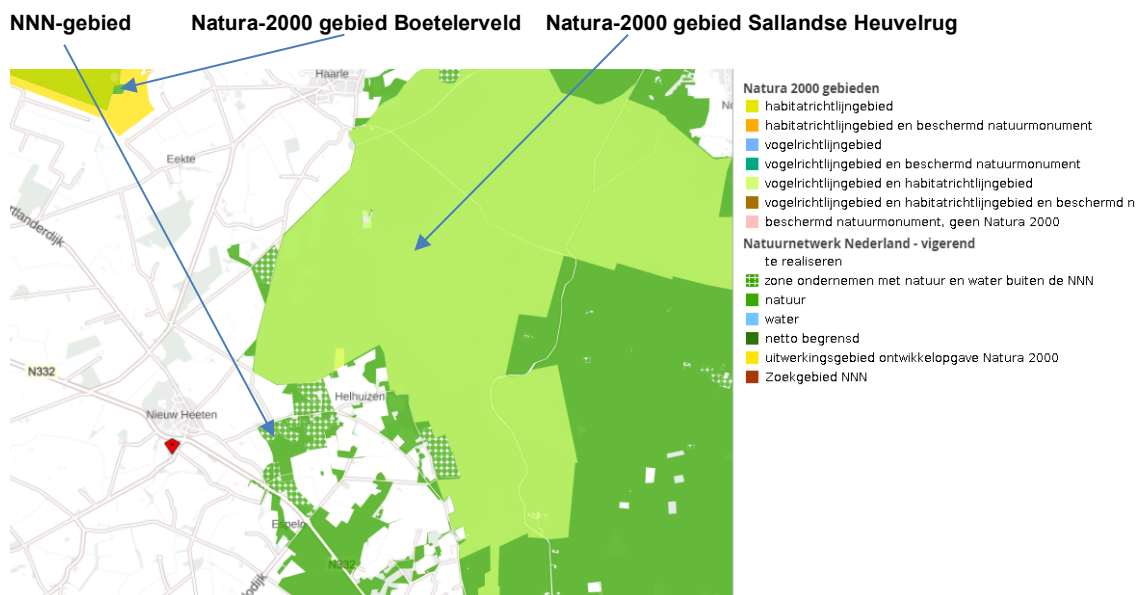
4.4.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’.

Ten behoeve van de uitvoering van het project is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco-Milieu te Daarle. De rapportage is als bijlage ingesloten.

Gebiedsbescherming

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied met een rode marker is weergegeven.



Afbeelding 12 Ligging NNN-gebieden en Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Sallandse Heuvelrug, bevindt zich op 1,5 kilometer afstand van de locatie. Ten noordwesten van de planlocatie ligt het Natura-2000 gebied Boetelerveld op 4,5 kilometer afstand.

Ten oosten van de planlocatie bevinden zich enkele uitlopers van NNN-gebieden, de dichtst bij gelegen uitloper, bevindt zich op 1,2 kilometer van het plangebied. Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op deze gebieden en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

De planlocatie ligt enigszins binnen de externe invloedsfeer (op een afstand van 5 kilometer van het plangebied) van het gebied Boetelerveld. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie van EZ, kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitattypen.

Deze effectenindicator is opgenomen in het ecologisch onderzoek dat als bijlage is ingesloten. Hierin zijn de potentiële optredende storingsfactoren voor het Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw.

Voor de sloop (gebouwen en sheds) en de oprichting van de twee woningen en het bedrijfsgebouw is een indicatieve berekening gemaakt voor de effecten van de stikstofdepositie. Hierbij is gebruik gemaakt van de publicatie "Rijksoverheid, Januari 2020, 20400607", een handreiking over woningbouw en AERIUS. In de publicatie wordt aangegeven dat de oprichting van één woning 3,0 kg NO_x met zich meebrengt.

Dit plan betreft de sloop van bestaande bebouwing en de aanleg van twee woningen en een bedrijfsgebouw op een afstand van 1,5 kilometer van een Natura-2000 gebied. Daarom is er een indicatieve AERIUS berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd. Uit deze berekening volgt dat er geen depositieresultaten zijn, boven de 0,00 mol/ha/jr. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er zijn dus geen effecten te verwachten voor de omliggende Natura-2000 gebieden.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Op de locatie waar gebouwd wordt zijn geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Gepland staat alle bouwwerken te slopen en direct rondom liggend grijs en groen waar nodig te verwijderen en baten van het nieuwbouwen van twee woningen met bijgebouwen en een loods onder de rood voor rood regeling. Aanwezige bomen en struiken worden waar nodig gekapt / verwijderd. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het amoveren van de opstallen, verwijderen van groen en grijs rondom de bouwwerken, vlak trekken van de gronden en het nieuwbouwen van twee woonhuizen en een loods. Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

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. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaaï geen aandacht te worden besteed.

Voor de beoordeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, deze is als bijlage ingesloten (rapport 20.241 van Geluid Plus adviseurs).

Op basis van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken wordt uitgegaan van de “vershoven woningen” conform bijlage 5 van het akoestisch onderzoek;
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Holterweg/Raalterweg (N332) bedraagt ten hoogste 46 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder;
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Okkenbroekstraat bedraagt ten hoogste 48 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder;
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Bijvanksweg bedraagt ten hoogste 36 dB (incl. aftrek). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder;
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt 55 dB. Om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen borgen dient de geluidwering van de gevels beoordeeld te worden;
- De woningen van het plan liggen binnen de richtafstanden van de te realiseren bedrijfshal. Uit nader akoestisch onderzoek voor de ruimtelijke inpassing blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de landelijke omgeving. Het maximaal (piek)geluidniveau is hoger dan de richtwaarde maar voldoet aan het Activiteitenbesluit. Daarbij is er voldoende bescherming voor het binnenniveau in de woning.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen en de bedrijfshal gerealiseerd kunnen worden binnen de normen van de Wet geluidhinder en dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie zoals is berekend in bijlage 5 van het akoestisch onderzoek. De gemeente Raalte hoeft hierdoor geen hogere waarden vast te stellen, er hoeft niet te worden afgeweken van de richtwaarde voor het maximaal geluidniveau.

Conclusie: geluid vormt, voor zowel het aspect wegverkeer als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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 om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de functie 'wonen' niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Het plan omvat slechts de realisatie van een twee woningen en een bedrijfsgebouw van maximaal 500 m². Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

Ten noorden van de planlocatie (Ambachtstraat 25, Beukvenne 1 en 3 in Nieuw Heeten) is een bedrijventerrein gelegen met maximale milieucategorie 1 en 2. De grens van dit bedrijventerrein ligt op 195 meter.

Een bedrijf (vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt als categorie 2 (worst-case) beoordeeld, er geldt dan een afstandseis van:

- 30 meter voor geluid en geur;
- 10 meter voor stof en gevaar.

Aan de richtafstand uit bijlage 1 van de VNG-brochure wordt voldaan.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bestemmingen gesitueerd, dat zijn de locaties aan de Holterweg 82, Okkenbroekstraat 30/30A, Bijvanksweg 1A en Paalmansweg 12. Deze bedrijven hebben zijn allemaal veehouderijen met rundvee. Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor melkrundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.

De dichtst bij gelegen agrarische bestemmingen zijn de Holterweg 82 en Bijvanksweg 1A, beide op 490 meter afstand. De andere bedrijven liggen op grotere afstand en voor deze bedrijven geldt dat andere, dichterbij gelegen locaties, het eerst beperkend zijn voor hun ontwikkelingsmogelijkheden. De agrarisch bedrijven in de omgeving voldoen dus ruimschoots aan de minimale afstand van 50 meter.

Aan de Okkenbroekerstraat 19 is een tankstation met LPG opslag gevestigd. De LPG opslag van dit tankstation ligt op 210 meter van de dichtst bij gelegen woning aan de Okkenbroekstraat 14.

Voor een benzineservicestation met LPG opslag van meer dan 1.000 m³ (worst-case) geldt een afstandseis van:

- 0 meter voor stof;
- 30 meter voor geluid en geur;
- 200 meter gevaar.

Aan de richtafstand uit bijlage 1 van de VNG-brochure wordt voldaan.

Conclusie:

De (agrarische) bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

De toekomstige woningen liggen op voldoende afstand van de omringende (agrarische) bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5 Waterspecten

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 beleid*

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld.

Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ruimtelijkeplannen 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 Delta gevraagd. Hierbij is de 'normale procedure' van toepassing en kan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf (zie bijlage). 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

De beide woningen en het bedrijfsgebouw worden aangesloten op het drukriool van de gemeente. De hoeveelheid huishoudelijk afvalwater neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de belasting van het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt overtollig hemelwater geheel op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem. Er is ongeveer 5.500 m² aan onverhard terrein aanwezig waarin hemelwater geïnfiltreerd kan worden, dit is ruim voldoende. Het terrein loopt (van zuid naar noord) licht af. Wanneer het teveel regent, om het meteen te laten infiltreren, zal het teveel aan regenwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de noordzijde. Deze heeft ruim voldoende opvangcapaciteit. 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 is het grondwaterregime ter plaatse onderverdeeld in grondwatertrap VI en IIIb. De nieuwe bebouwing komt in de zone met grondwatertrap VI. De bijbehorende gemiddelde hoogste grondwaterstand is 40 – 80 cm. Het perceel is ter hoogte van de nieuwe woningen ongeveer NAP + 10,5. Voor de gebouwen met kruipruimte wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 meter aangehouden. Dit houdt in dat een minimale bouwpeil van NAP + 9,8 meter gewenst is.

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. Om instroom van oppervlakkig water in de woning te voorkomen wordt geadviseerd het vloerpeil van de gebouwen ongeveer 30 cm hoger aan te houden dan de omgeving. Het omringende maaiveld ligt op een hoogte van circa NAP + 10,5 meter. Bij een minimaal bouwpeil van NAP + 9,8 meter is het risico voor wateroverlast bij extreme neerslag klein.

5.3 Overstromingsrisico's

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 overstromt.



Afbeelding 13 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied ver buiten de zone ligt met een (kleine) kans op overstromingen: meer dan 9 kilometer. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan: gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Er kan op basis van deze informatie worden uitgegaan, dat er geen water in de woning komt te staan wanneer er een overstroming plaats vindt.

6 Hoofdstuk 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 bouw mogelijkheden.

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 worden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' toegelicht.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden.

Op deze gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

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.

Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woning uitgesloten' is een woning uitgesloten.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw' is een bedrijfsgebouw toegestaan ten dienste van bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2 en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten ter grootte van maximaal 500 m².

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

Waterschap

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap.

Directe omgeving

De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, dat zijn de bewoners van:

- Okkenbroekstraat 16
- Okkenbroekstraat 23
- Bijvanksweg 8
- Bijvanksweg 3

Zij zijn op de hoogte van de geplande ontwikkelingen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit bestemmingsplan weergegeven.

Bijlagen bij de toelichting

Watertoets

Ecologisch onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

Aanvullend bodemonderzoek met saneringsplan

Akoestisch onderzoek

Berekening stikstofeffecten

Inrichtingsplan