

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 41^e wijziging, omgeving Hooilandweg 2A

Vastgesteld

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

Maart 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	5
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het perceel in zijn omgeving	7
2.3	Het gewenste plan.....	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
	3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
	3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.2	Provinciaal beleid	11
	3.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	11
3.3	Gemeentelijk beleid	17
	3.3.1 <i>Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040</i>	17
	3.3.2 <i>Bestemmingsplan</i>	19
	3.3.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	20
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1	Archeologie.....	23
	4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	23
	4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	23
4.2	Externe veiligheid	24
	4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	24
	4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.3	Bodem	25
	4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	25
	4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.4	Ecologie	27
	4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	27
	4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.5	Geluid	29
	4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	29
	4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.6	Luchtkwaliteit	30
	4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	30
	4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31
4.7	M.E.R.-beoordeling.....	31
	4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	31
	4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31
4.8	Milieuhinder	32
	4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i>	32
	4.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	32

5	WATERASPECTEN	34
5.1	Geldend beleid water.....	34
	5.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	34
	5.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	34
	5.1.3 <i>Waterschapsbeleid</i>	34
	5.1.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	34
5.2	Waterparagraaf.....	35
	5.2.1 <i>Watertoets</i>	35
5.3	Overstromingsrisico's.....	38
6	HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	39
6.1	Inleiding.....	39
6.2	Bestemmingsregels.....	39
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42
	Inrichtingsplan.....	42
	Watertoets.....	43
	Onderzoek stikstofdepositie.....	44
	Bodemonderzoek.....	45

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hooilandweg 2a te Mariënheem. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het vergroten van zijn bouwblok, om daarmee het oppervlak aan kassen te kunnen vergroten.

Het bedrijf van de initiatiefnemers is gevestigd in Mariënheem aan de Hooilandsweg 2a. Sinds 1993 zijn de eigenaren gestart met hun bedrijf op een perceel ruim 2 hectare groot aan de Hooilandsweg 2a te Mariënheem.

De initiatiefnemers zijn aangesloten bij een groep van landelijke kwekers, die gespecialiseerd zijn in het kweken van zomerbloeiërs in hangpotten met waterreservoir: de hanging baskets. De passie van deze kwekers is specialisatie in zomerbloeiërs, met heel veel variaties. Daarnaast staat ambachtelijk vakmanschap hoog in het vaandel.

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

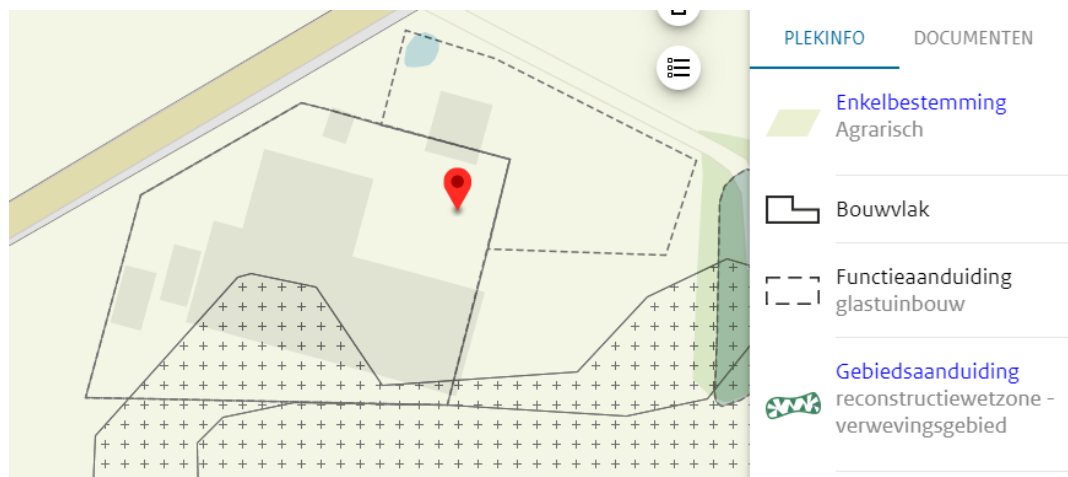
Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BPW20190009-ON01)
- regels.

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 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. In afbeelding 1.2 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 wijzigingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding Hooilandweg 2a

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch’. Er geldt de functieaanduiding “glastuinbouw” en de gebiedsaanduiding is reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

In het met een stippellijn omsloten deelgebied geldt de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen”. In deze zone mogen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het vergroten van het bouwblok ‘Agrarisch’, door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

Een dergelijke wijziging 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.

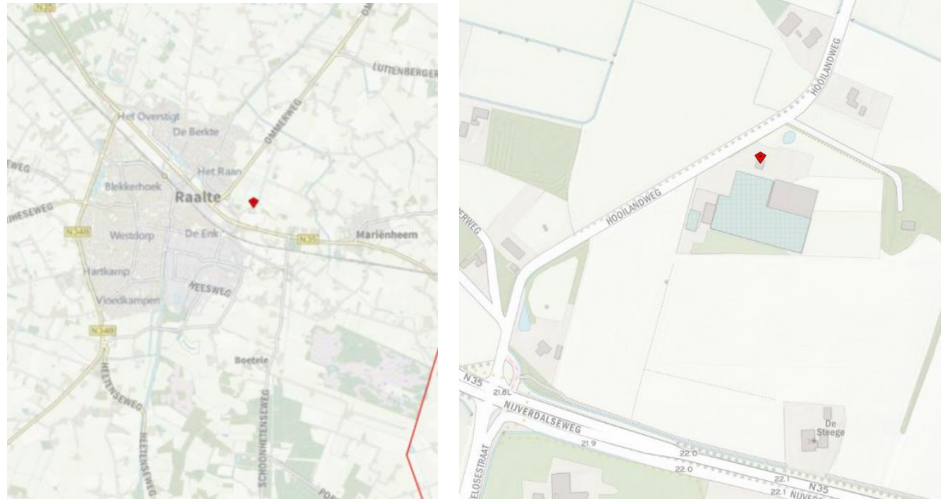
1.5 Leeswijzer

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 Hooilandweg 2a te Mariënheem bevindt zich in het buitengebied van Mariënheem, gemeente Raalte. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Afbeelding 2 Raalte, Mariënheem en de ligging van het plangebied (rode marker).

De woning is rond 2000 gebouwd, de eerste kassen zijn gebouwd in 1998. Daarna is er een uitbreiding geweest in 2009. In 2019 is er een bouwvergunning verleend voor het verder uitbreiden van de kassen. Hiermee is het bouwblok vol, er is geen ontwikkelingsruimte meer op deze locatie.

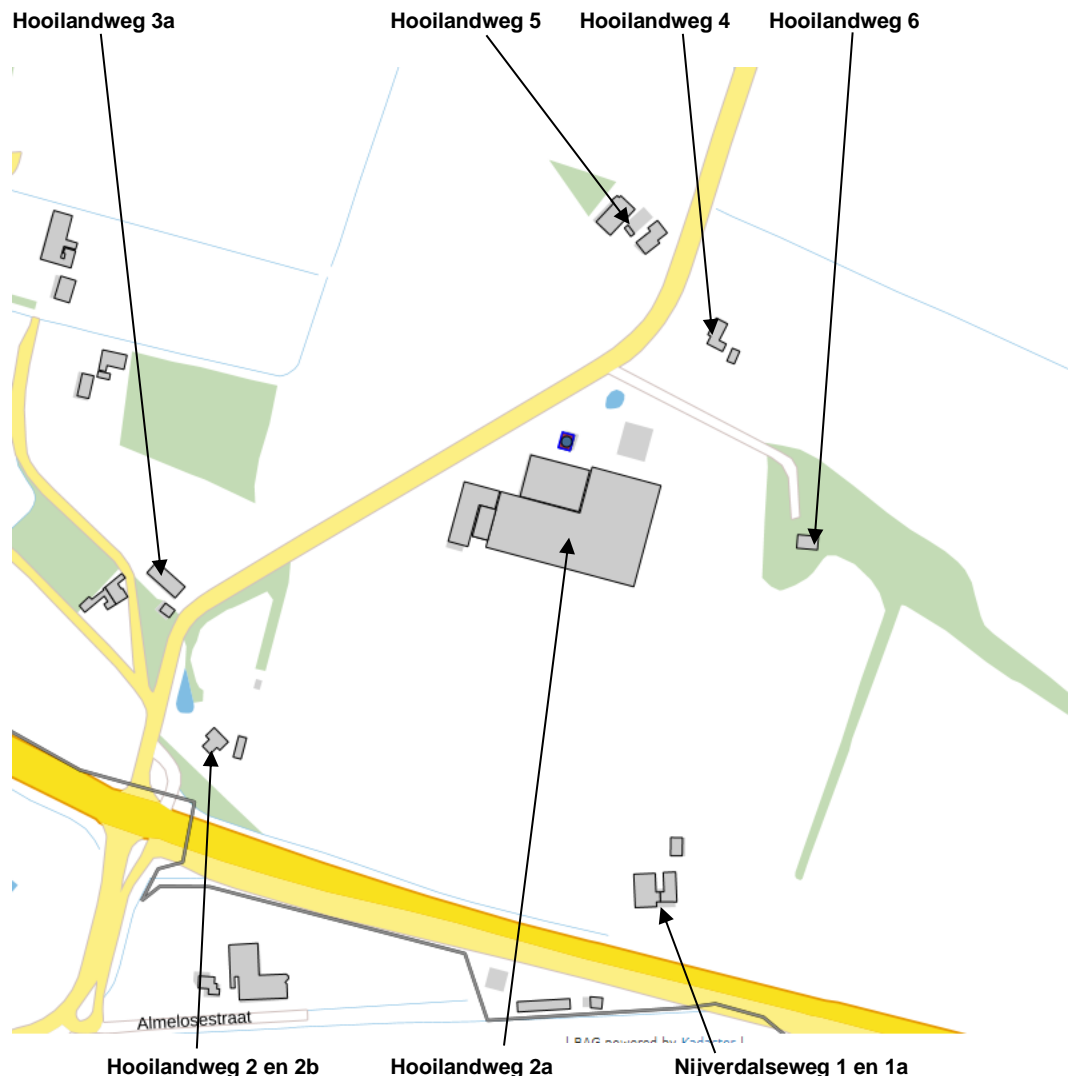
Ontwikkeling omgeving Hooilandweg in kaarten

	<p>Anno 1925</p>
	<p>Anno 1970</p>
	<p>Anno 2018</p>

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Hooilandweg 2a te Mariënheem. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich Hooilandweg 4 (woonbestemming), deze ligt het dichtst bij. Dit geldt ook voor de locaties aan de Hooilandweg 2 en 2b, Hooilandweg 5 en Nijverdalseweg 1 en 1a. Het perceel aan de Hooilandweg 3a heeft een agrarisch bestemming. Het naast gelegen hondentrainingscentrum, heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van sport – hondendressuurterrein". Deze locatie heeft geen (bouw)bestemming.

2.3 Het gewenste plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hooilandweg 2a te Mariënheem. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het vergroting van het bouwblok, bestemming "Agrarisch".

Versterken/behoud van landschappelijke kwaliteit

1. Het bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen wordt verkleind en het bouwvlak voor de bouw van kassen wordt vergroot. De uitbreiding van de nieuwe kassen is aansluitend op het bestaande kassencomplex. Hierdoor compactheid geborgd.
2. De waterbassins worden landschappelijk aangekleed met de aanplant van een haag/heg. De lengte van de elsenhaag is 196 meter.
3. Het zwarte doek op de grondruggen van de waterbassins worden op de zichtplaatsen voorzien van een mos-sedum-gras begroeiing.
4. Belichten zonder overlast
Om lichthinder voor omwonenden te voorkomen en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen wil het bedrijf voldoen aan het uitgangspunt dat 90% van het zij- en bovenlicht wordt afgeschermd. Het schermen van groeilicht in de nachtelijke uren middels zijafscherming is wettelijk geregeld. Het bedrijf moet voldoen aan deze verplichting, het afschermen van de uitstraling van het bovenlicht (lichtemissie). Het ontwikkelplan voor deze locatie gaat uit van het afschermen van 95% van lichtemissie middels boven- en zijschermen. Tussen zonsopgang en zonsondergang is tussen zonsopgang, op een afstand van 10 meter uit de gevels, is de lichtemissie 95% minder. Voor de lichtuitstoot naar boven is de uitstoot tussen 1 september en 1 mei voor 95 % afgeschermd.
5. Hergebruik van hemelwater
De overheid gaat uit van een duurzame manier om goed gietwater voor de glastuin te realiseren. De glastuinbouw is maatschappelijk en economisch een vooraanstaande sector in Nederland. Een essentiële grondstof voor deze bedrijfstak is goed gietwater. Een duurzame glastuinbouw vereist dus een betrouwbare voorziening met goed gietwater. Ondanks het feit dat Nederland een waterrijk land is, is deze grondstof niet ruimschoots voor handen. Hemelwater kan in belangrijke mate in de vraag voorzien. Om met hemelwater volledig aan de vraag van gietwater te voldoen moet het water tijdelijke opgeslagen worden. Bij bovengrondse opslag wordt er een flinke claim op de ruimte gelegd. De glastuinbouwer plaats liever een kas om er gewassen in te telen.

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.

De (herziene) Ladder bestaat uit één stappen en twee onderdelen.

Toets aan de Ladder

Onderdeel 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is onderdeel 2 aan de orde.

Dit project betreft een vergroting van het agrarische bouwblok. Het is dus geen stedelijke ontwikkeling, onderdeel 2 is hiermee niet aan de orde.

Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Het initiatief is dus in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruiksruimte..

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

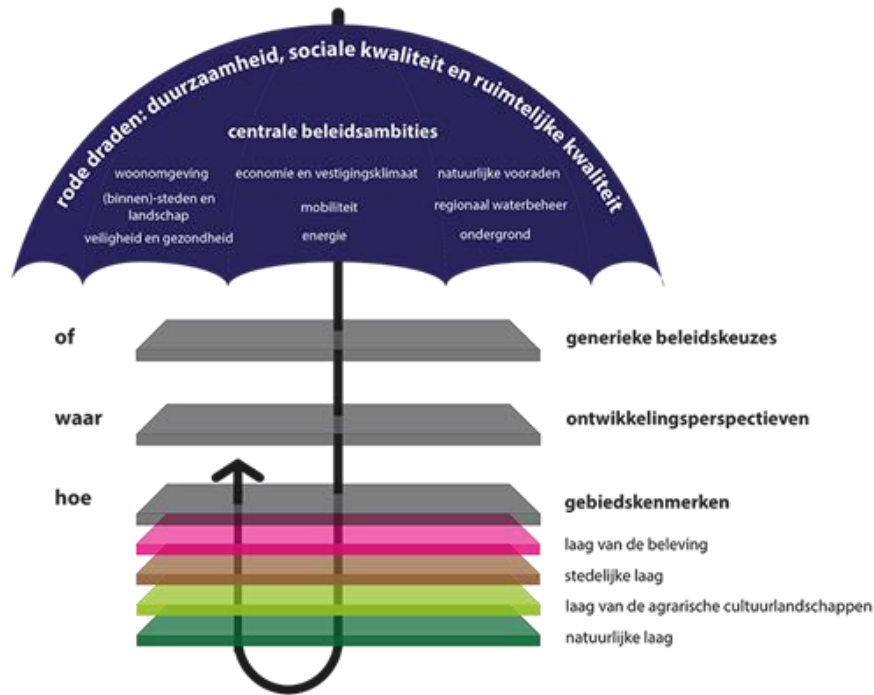
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. 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).

3.2.1.1 *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.



Afbeelding 6 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel

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

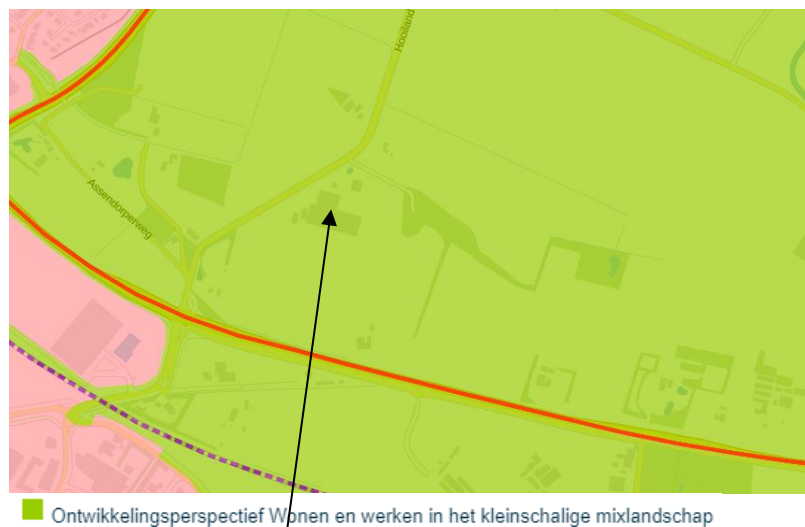
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden 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

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

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



Afbeelding 7 Ontwikkelperspectief planlocatie

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. Dus het vergroten van het agrarische bouwblok past goed in dit landschap. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch erf.

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 Hooilandweg 2a te Mariënheem.

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 de locatie niet binnen de zone 'donkerte' ligt en niet in de zone "Ijssellinie inundatieveld". Zie de kaart hieronder.



Abbeelding 8 Lust- leisurelaag van de planlocatie

In voorliggend geval is sprake van het vergroten van agrarische bouwblok. De activiteiten vinden hoofdzakelijk overdag plaats, deze ligging staat ontwikkeling niet in de weg. De nieuwe functie past dus goed binnen de lust- en leisure laag.

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.

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 een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied "oude hoevenlandschap", zie de kaart hierna.



Afbeelding 9 Laag van agrarisch cultuurlandschap met de planlocatie

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschapen 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.

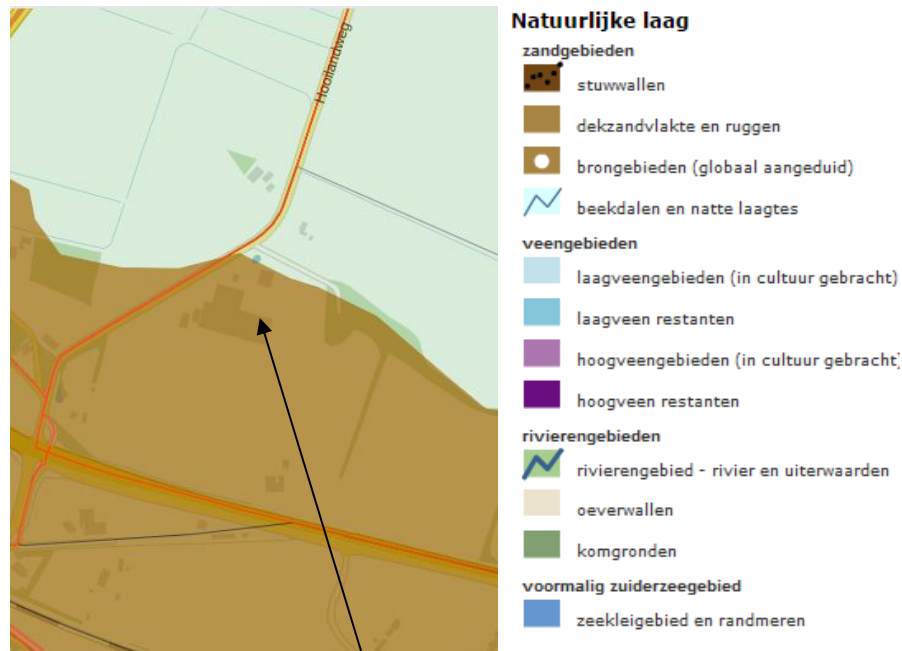
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

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

De vergroting van het bouwblok is passend in dit landschap. De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. De landschapsbeplanting rondom kan blijven bestaan en wordt, waar nodig en mogelijk, versterkt.

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 10 Natuurlijk laag met de planlocatie

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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. In dit geval is sprake van vergroting van het bouwblok, met toenemende oppervlakte aan glas. De uitbreiding pas binnen de glooiingen van het landschap. De natuurlijke laag verzet zich niet tegen deze voorgenomen ontwikkeling.

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.

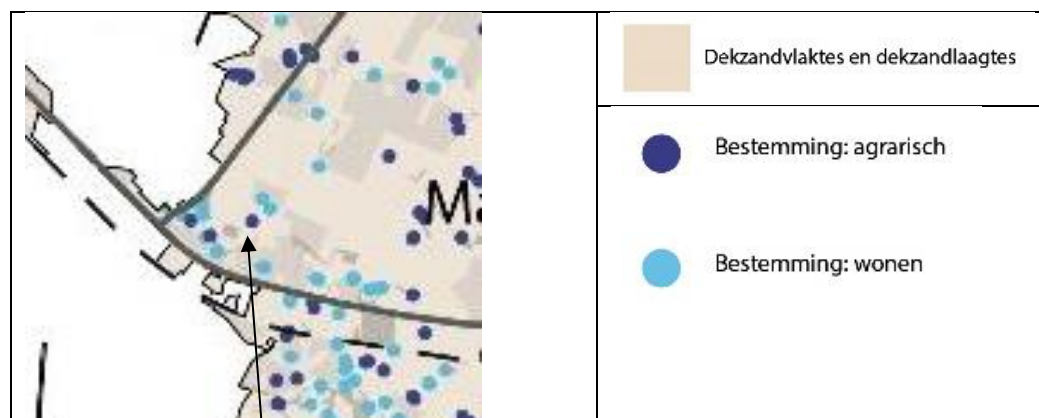
Innovatie, technologie, klimaatdiensten en duurzame energieopwekking maken nadrukkelijk onderdeel uit van het nieuwe verdienmodel van ons buitengebied, evenals brede nevenactiviteiten door agrariërs, zoals zorg, educatie of toerisme.

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 vergroten van het agrarische bouwblok 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

Hierna worden de voorwaarden uit artikel 3.7.3 toegelicht. Deze voorwaarden zijn van belang of met toepassing van dit artikel uit het bestemmingsplan, de gewenste situatie kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.7.3 lid a

wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

Hier wordt aan voldaan, de bestaande kassen worden maximaal gebruikt, er kan niet meer worden uitgebreid binnen de bestaande ruimte.

Artikel 3.7.3 lid b

de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;

Er worden geen kassen gesloopt, herbouw is niet van toepassing. De vraag naar de zogenaamde zomerbloeiërs in hangpotten met waterreservoir neemt toe. Om een rendabele en economisch verantwoorde eenheid voor een gezinsbedrijf, te hebben en te houden, is het noodzakelijk de oppervlakte aan kassen te vergroten.

Artikel 3.7.3 lid c

de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

De vergroting van het bouwblok is milieuhygiënisch inpasbaar. Zie hiervoor hoofdstuk 4

Artikel 3.7.3 lid d

bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt, mogen ten behoeve van de uitbreiding van de intensieve veehouderijtak niet worden vergroot;

Dit is hier niet van toepassing.

Artikel 3.7.3 lid e

bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt, mogen ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarische productietak worden vergroot tot 2 ha;

Dit is hier niet van toepassing.

Artikel 3.7.3 lid f
vervallen;

Artikel 3.7.3 lid g
vervallen;

Artikel 3.7.3 lid h
bouwwlakken waar sinds 25 september 2008 een intensieve veehouderij is gevestigd en waar tevens de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' geldt, mogen ten behoeve van de uitbreiding van de intensieve veehouderijtak worden vergroot tot ten hoogste 2,5 ha.

Dit is hier niet van toepassing.

Artikel 3.7.3 lid i
bouwwlakken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1 ha.

Dit is hier niet van toepassing.

Artikel 3.7.3 lid j
overige bouwwlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;

Het agrarische bouwvlak ten behoeve van de glastuinbouw wordt vergroot naar 1,5 ha.

Artikel 3.7.3 lid k
indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha, dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;

Er vindt uitbreiding naar 1,5 ha plaats, hiervoor is een adequate landschappelijk inpassing gemaakt, deze is weergegeven in bijlage.

Artikel 3.7.3 lid l
indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

De uitbreiding van het bouwblok beperkt zich tot 1,5 ha, bovenstaand is dus niet van toepassing.

Artikel 3.7.3 lid m
deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1.

Dit is hier niet van toepassing.

3.3.3 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.

Volgens het LOP ligt het plangebied in het landschap met dekzandlaagtes (LOP visiekaart hieronder).



Afbeelding 12 Ligging Hooilandweg 2a in de visiekaart van het Landschapsonwikkelingsplan (rode stip)

Het doel is in die gebieden om de structuurdragers te behouden en waar mogelijk te versterken. Belangrijk in deze gebieden is de randbepantingen te behouden en te versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst om het erf aan te sluiten op karakteristiek van het gebied. De overgang van dorp naar landelijk gebied kan door middel van karakteristieke elementen worden ontwikkeld.

Landschappelijk inpassing van het bedrijf houdt het volgende in:

1. Het bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen wordt verkleind en het bouwvlak voor de bouw van kassen wordt vergroot. De uitbreiding van de nieuwe kassen is aansluitend op het bestaande kassencomplex. Hierdoor compactheid geborgd.
2. De waterbassins worden landschappelijk aangekleed met de aanplant van een haag/heg. De lengte van de elsenhaag is 196 meter.
3. Het zwarte doek op de grondruigen van de waterbassins worden op de zichtplaatsen voorzien van een mos-sedum-gras begroeiing.
4. Belichten zonder overlast
Om lichthinder voor omwonenden te voorkomen en om de duisternis en het donkere landschap te beschermen wil het bedrijf voldoen aan het uitgangspunt dat 90% van het zij- en bovenlicht wordt geschermd. Het scherm van groeilicht in de nachtelijke uren middels zijafscherming is wettelijk geregeld. Het bedrijf moet voldoen aan deze verplichting, het afschermen van de uitstraling van het bovenlicht (lichtemissie). Het ontwikkelplan voor deze locatie gaat uit van het afschermen van 95% van lichtemissie middels boven- en zijschermen. Tussen zonsopgang en zonsondergang is tussen zonsopgang , op een afstand van 10 meter uit de gevels, is de lichtemissie 95% minder. Voor de lichtuitstoot naar boven is de uitstoot tussen 1 september en 1 mei voor 95 % afgeschermd.
5. Hergebruik van hemelwater
De overheid gaat uit van een duurzame manier om goed gietwater voor de glastuin te realiseren. De glastuinbouw is maatschappelijk en economisch een vooraanstaande sector in Nederland. Een essentiële grondstof voor deze bedrijfstak is goed gietwater. Een duurzame glastuinbouw vereist dus een betrouwbare voorziening met goed gietwater. Ondanks het feit dat Nederland een waterrijk land is, is deze grondstof niet ruimschoots voor handen.

Hemelwater kan in belangrijke mate in de vraag voorzien. Om met hemelwater volledig aan de vraag van gietwater te voldoen moet het water tijdelijke opgeslagen worden. Bij bovengrondse opslag wordt er een flinke claim op de ruimte gelegd. De glastuinbouwer plaats liever een kas om er gewassen in te telen.

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*

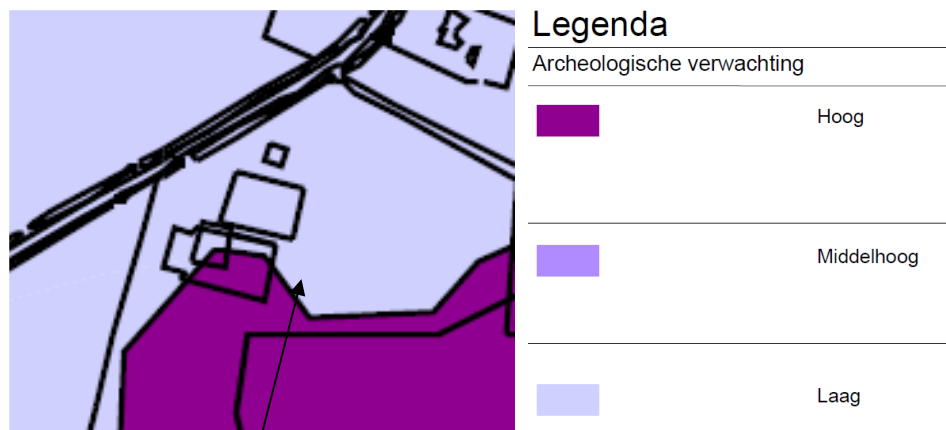
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. 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 overwegend lage verwachtingswaarde enerzijds, anderzijds ligt de locatie in een zone met een hoge verwachtingswaarde, zie de weergave hierna.



Afbeelding 13 Ligging planlocatie in de archeologische verwachtingskaart.

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.

Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht voor plangebieden groter dan 2.500 m² in het landelijk gebied.

Het plangebied heeft een omvang dat aanzienlijk kleiner is dan deze oppervlaktes en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 *Aanleiding en doel*

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen 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.

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.

Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is het centrum en het stationsgebied van Raalte regelmatig gebombardeerd. Volgens de internationale standaard is het waarschijnlijk dat zo'n 10% van de explosieven niet tot ontploffing is gekomen, de zogenoemde blindgangers. De gemeente Raalte beschikt over informatie en kaarten waarop verdachte gebieden zijn aangegeven, waar niet gesprongen explosieven in de bodem aanwezig kunnen zijn.

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.

Op de risicokaart is het tankstation aan de N348 aangeduid als een inrichting met opslag van LPG. De planlocatie ligt op ruim 530 meter van de terreingrens van het tankstation. Het plan is ruim gelegen buiten de richtafstand van het LPG vulpunt, waarbinnen een beoordeling van het groepsrisico vereist is.



Afbeelding 14 Risicokaart "Alles tonen" met planlocatie (rode marker)

Ten westen ligt een voormalige risico veroorzakende inrichting (Assendorperweg 6, op 275 meter afstand), dit is een veehouderij geweest, waar voorheen een opslag van een gevaarlijke stof aanwezig was. Dat is nu niet meer het geval. De bestemming ter plaatse is gewijzigd naar 'Wonen'.

Dan loopt ten westen een weg, de N348, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, deze zone ligt op 600 meter afstand. Vervolgens ligt er een gasbuisleiding. De afstand tot deze leiding is 460 meter.

De planlocatie is niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van bedrijven met opslag 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).

De nieuwe bestemming is evenmin gelegen binnen een invloedsgebied, waarvoor beoordeling van het groepsrisico is vereist, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

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 ruimtelijke onderbouwing 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.

Voor de nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage ingesloten. 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 van de locatie.

Op grond van de beschikbare gegevens kan het volgende worden geconcludeerd:

Het bodemonderzoek is uitgevoerd voor de omgevingsvergunning, activiteit bouw. Voor het kunnen wijzigen van de bestemming is minimaal een historisch onderzoek nodig.

Het historisch onderzoek is onderdeel van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek, hieruit blijkt dat de locatie onverdacht is

Beoordeling resultaten

- In de noordwestelijke punt van de onderzoekslocatie is een puinverharding aangetroffen. De puinverharding is recent aangelegd met gecertificeerd puin (niet asbestverdacht).
- Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel de zintuiglijk schone boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. De toplaag bevat geen verhoogde gehalten aan onderzochte gewasbeschermingsmiddelen. De resultaten vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium, koper, nikkel en zink aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

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. 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 Wet natuurbescherming worden de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast kunnen provincies ervoor kiezen om andere waardevolle gebieden ook 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:

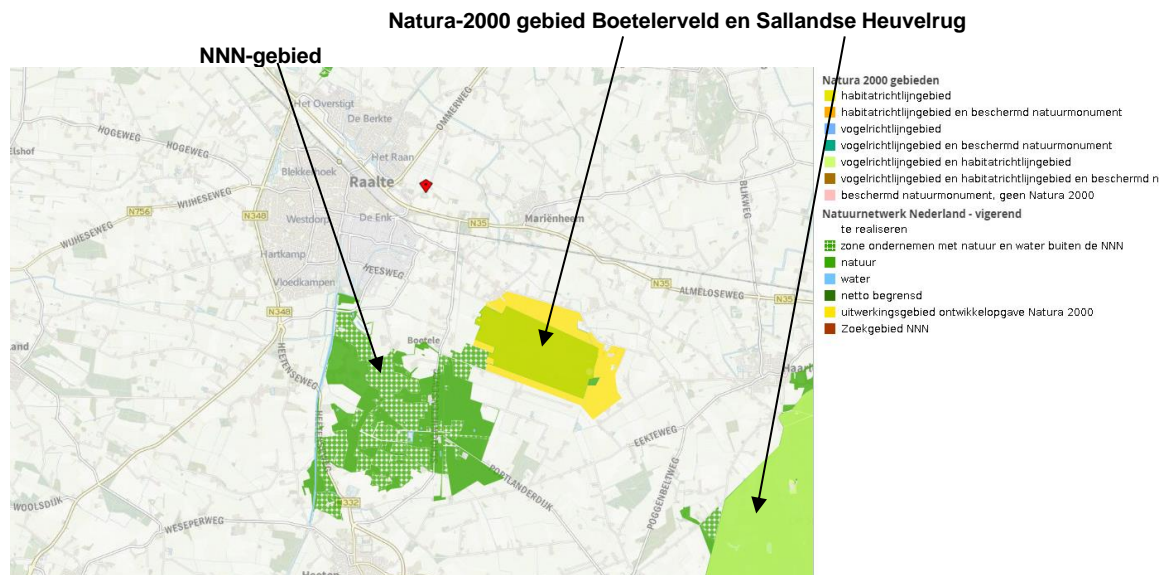
1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op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

Gebiedsbescherming

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



Afbeelding 15 Ligging NNN-gebieden en Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Boetelerveld, bevindt zich op 2,0 kilometer afstand van de locatie. Op een afstand van 6,7 kilometer bevindt zich de Sallandse Heuvelrug. Rondom de locatie bevinden zich enkele zeer kwetsbare gebieden, het dichtst bij gelegen zeer kwetsbare gebied bevindt zich op 1,95 kilometer (ten zuiden) van het plangebied, de andere gebieden liggen op grotere afstand.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, het dichtst bij gelegen gebied ligt op kilometer. Aan de andere zijde van de weg bevindt zich een zone dat aangewezen is als "uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura-2000". In dit gebied wordt met name het grondwaterpeil aangepast ten behoeve van de ontwikkeling van het Boetelerveld. Het onderhavige plan zelf heeft geen nadelige invloed op de te nemen maatregelen in deze zone.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de effecten van stikstofdepositie. Deze rapportage is als bijlage ingesloten. De conclusie is dat het niet leidt tot een effect op stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied.

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. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige 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).

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 geluidhinder (Wgh).

De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een 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*

In de omgeving bevinden zich geen geluidgevoelige objecten, het plan maakt ook geen nieuwe geluidbronnen mogelijk. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen akoestisch onderzoek gevraagd kan worden.

Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

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

4.7 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 milieuvergunningprocedure.

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.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

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

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd:

- Hooilandweg 3a
- Hooilandweg 6.

De locatie aan de Hooiland weg 3a op 150 meter afstand. Dit is van dichtst bij zijnde rand bouwblok tot rand bouwblok. Deze locatie heeft een agrarische bestemming (niet intensief), maar is al geruime tijd geen actief bedrijf meer. Voor veehouderijen is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierbij geldt dat, in het buitengebied, de minimale afstand vanaf het emissiepunt 50 meter moet zijn tot aan een geurgevoelig object. Hieraan wordt ruim voldaan.

De afstand van het hondendressuurterrein tot de (toekomstige) rand van het bouwblok is 12,5 meter. Voor een hondendressuurterrein bestaat geen minimale richtafstand. Gezien het feit dat er alleen in de avond wordt getraind, bestaat er geen reden om dit niet toe te staan.

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

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Voor een agrarisch bedrijf, tuinbouw met kassen, geldt een afstandseis van:

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

Aan deze afstand wordt voldaan.

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*

Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte.

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

In 2015 is het watersysteem binnen de gemeente Raalte veilig, schoon en aantrekkelijk. Het watersysteem voldoet aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect:

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

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 opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het watertoetsdocument is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Op 29 december heeft het waterschap de uitgangspunten gestuurd, deze worden hierna verder uitgewerkt.

Watersysteem

Aanvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- Voor het dempen van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 - C watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Er worden in dit geval geen wateren gedempt en er zijn geen C watergangen in de nabije omgeving.

Wateroverlast

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

- Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen: Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een extra verhard oppervlak van circa 4.500 m² mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 450 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer of infiltratiesituatie.
- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.

Het plan voorziet in opvang van hevige buien. Op het terrein is een waterbassin van 2.000 m³ en één van 1.800 m³ aanwezig. Daarnaast is er ook een kikkerpoel. Zie hiervoor het inrichtingsplan in de bijlage.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.

- Doorspoeling oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling.
- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.
- Agrarische terrein: de inrichting van het agrarische terrein moet dusdanig zijn dat een overmatige toevoer van stikstof en/of fosfaat naar het watersysteem wordt voorkomen. Er wordt onder andere rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones langs watergangen.

Alle hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein en hergebruikt voor (agrarisch) gebruik.

Riolering

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

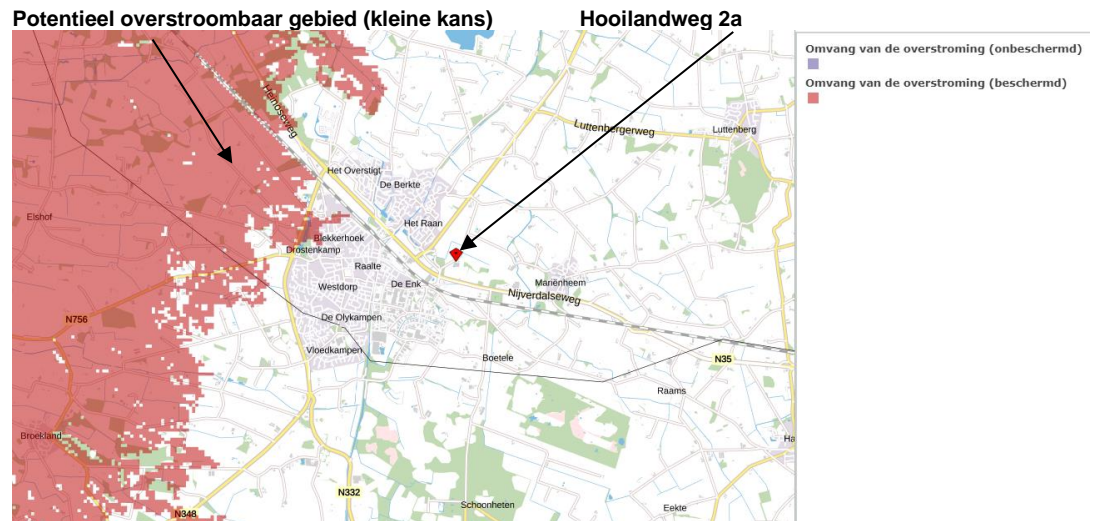
- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
 - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De belasting hierop wordt door dit plan niet vergroot. Al het hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt.

Het bedrijf voldoet aan het Activiteitenbesluit. Er zal bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen (ten behoeve van de uitbreiding) een nieuwe melding gedaan worden.

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 overstroomt.



Afbeelding 16 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen.

Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op circa 1,8 kilometer van het plangebied.

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 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 belangrijkste bestemming, Agrarisch, toegelicht.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor uitoefening van een agrarisch bedrijf, dit kan zijn een:

- akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf;
- grondgebonden veehouderij;
- sierteelt en boomkwekerij;
- fruitteeltbedrijf;
- intensieve kwekerij.

Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag een glastuinbouwbedrijf teelten van gewassen uitvoeren met behulp van kassen.

Bij deze bestemming behorende voorzieningen mogen ook aanwezig zijn, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

Ondergeschikt mogen aanwezig zijn / uitgeoefend worden:

- bed & breakfast;
- evenementen;
- extensieve dagrecreatie;
- kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- een aantal nevenfuncties, zoals genoemd in de tabel van de regels.

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. Het plan past, volgens de provincie, in het ruimtelijk beleid van de provincie. De provincie ziet vanuit het provinciale belang, geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterschap

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap. De normale procedure is van toepassing.

Directe omgeving

De directe omwonenden en betrokkenen zijn geïnformeerd over de plannen, dat zijn de eigenaren van:

- Hooilandweg 3a
- Hooilandweg 4
- Hooilandweg 5
- Hooilandweg 6
- Hooilandweg 2 en 2b
- Nijverdalseweg 1 en 1a

Zij zijn op de hoogte van de geplande ontwikkelingen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting
Inrichtingsplan

Watertoets

Onderzoek stikstofdepositie

Bodemonderzoek