

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied konijnen-
houderij Pleegsterdijk,
Gemeente Raalte



Raalte, 2-7-2010

Initiatiefnemers:

Dhr. M.A. Hendriks en Mw. J.M.
Kütttschreutter
Landsheerlaan 4
8016 ES, Zwolle

06-51966436

Adviseur:

Mark Ruessink
Projectleider

06-51327500

Handtekening opdrachtgever:	Datum:
.....	

I TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

I TOELICHTING	3
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1 HUIDIGE SITUATIE	7
2.2 GEWENSTE SITUATIE	9
3. BELEIDSASPECTEN	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.1.1 <i>Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling</i>	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	23
3.3.1 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	23
3.3.2 <i>LOG visie Raalte</i>	23
3.3.3 <i>Voorwaarde nieuwvestiging</i>	26
4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	27
4.1 NATUUR	27
4.1.1 <i>Ecologische zones</i>	27
4.1.2 <i>Natuurbeschermingswet</i>	28
4.1.3 <i>Flora en Fauna (soortenbescherming)</i>	32
4.2 MILIEU	34
4.2.1 <i>Wet ammoniak en veehouderij (Wav)</i>	34
4.2.2 <i>Geur</i>	35
4.2.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	36
4.3 LANDSCHAP	38
4.3.1 <i>Aardkundige waarden</i>	38
4.3.2 <i>Archeologie</i>	39
4.3.3 <i>Cultuurhistorie</i>	40
4.3.4 <i>Bodem</i>	41
4.3.5 <i>Landschappelijke inpassing</i>	42
4.4 OMGEVING	44
4.4.1 <i>Geluid</i>	44
4.4.2 <i>Externe veiligheid</i>	45
5. WATER	46
5.1 WATERPARAGRAAF	46
5.2 REFERENTIESITUATIE	47
5.3 VOORGENOMEN ACTIVITEIT	47
5.4 HYDROLOGISCH NEUTRAAL BOUWEN	47
5.5 SCHOON INRICHTEN	48
5.6 TOETSINGSCRITERIA	49
6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID (GREX)	50
6.1 ECONOMISCHE HAALBAARHEID	50
6.2 PLANSCHADE	50
7. REACTIES	50
7.1 REACTIES RIJKSDIENSTEN EN WATERSCHAP	50
7.2 REACTIE PROVINCIE OVERIJSEL	50
7.3 REACTIE GEMEENTE RAALTE	51
8. AFWEGING INITIATIEF	52
8.1 AFWEGING INITIATIEF	52

II VERBEELDING.....	53
III PLANREGELS	55
BIJLAGEN.....	78
BIJLAGE 1: FOTO'S VOORBEELD TUNNELSTAL ELSENDORP, NOORD-BRABANT	79
BIJLAGE 2: ONDERZOEKEN EN CORRESPONDENTIE MET MAKELAARS	82
BIJLAGE 3: RESULTATEN AAGROSTACKS BEREKENING.....	95
BIJLAGE 4: ARCHEOLOGISCH ADVIES GEMEENTE RAALTE	97
BIJLAGE 5: BODEMONDERZOEK.....	99
BIJLAGE 6: ADVIES ERVENCONSULENT 'T OVERSTICHT.....	101
BIJLAGE 7: INRICHTINGSPLAN.....	105
BIJLAGE 8: AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	107
BIJLAGE 9: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	109
BIJLAGE 10: RESULTATEN BEREKENING LEI UR WAGENINGEN	111
BIJLAGE 11: BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS PRINCIPEVERZOEK.....	115

1. INLEIDING

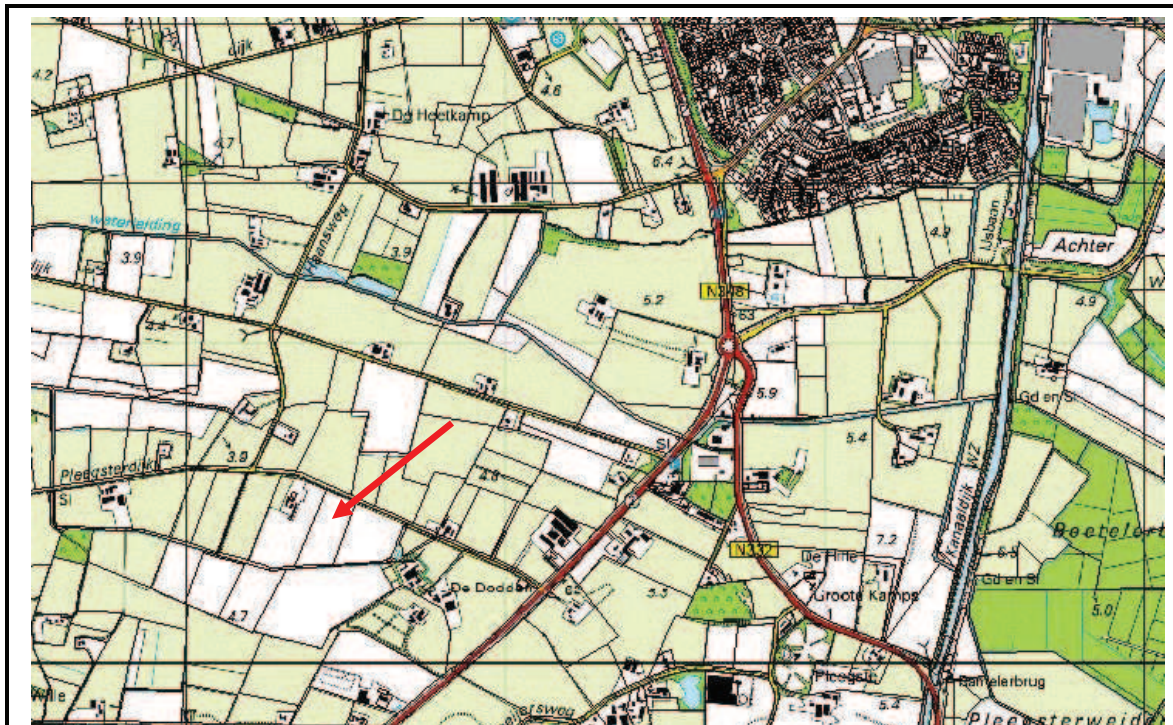
1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan betreft een partiële herziening van bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” van gemeente Raalte ten behoeve van de nieuwvestiging van een konijnenhouderij op het perceel, kadastraal bekend Raalte, sectie N, nummer 732.

De heer M.A. Hendriks en mevrouw J.M. KüttSchreutter hebben al geruime tijd de wens een zelfstandig (veeteelt) bedrijf te runnen. Vanuit hobbymatig houden van konijnen is het idee ontstaan om te onderzoeken of een konijnenhouderij tot een van de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Om hierin verder te groeien is een perceel aan de Pleegsterdijk te Raalte aangeschaft. De heer Hendriks en mevrouw KüttSchreutter zijn voornemens op dit aangekochte perceel een konijnenhouderij nieuw te vestigen. Plan is om te starten met een kleinschalig gezinsbedrijf en binnen 3 tot 5 jaar door te groeien naar een fors gezinsbedrijf.

Plan is om te starten met de nieuwvestiging van een konijnenhouderij aan de Pleegsterdijk ongenummerd met bijbehorende woning in 2010. Dit is afhankelijk van de snelheid van verschillende vergunningprocedures. Met de bouw is een periode van ongeveer een half jaar gemoeid.



Figuur 1.1 Topografische kaart (locatie aangegeven met pijl)

Bron: © TD Kadaster

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De heer Hendriks en mevrouw Küttchreutter hebben de wens een konijnenhouderij op te starten. Op het perceel in Raalte waarop zij een nieuw te vestigen konijnenhouderij willen beginnen is momenteel geen bouwwerk aanwezig. Het betreffende perceel bestaat op dit moment uit landbouwgrond.

De omgeving van het bedrijf bestaat voornamelijk uit een aantal burgerwoningen en een enkel agrarisch bedrijf. De omliggende gronden zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond en grasland.

Het bedrijf is ten zuid-westen van Raalte gelegen in het buitengebied van gemeente Raalte en heeft de bestemming "Agrarisch gebied".

Op de locatie is nog geen bouwblok toegekend. Hiermee is het in de huidige situatie niet mogelijk een konijnenhouderij nieuw te vestigen op de locatie. In het huidige bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied" en de "Partiële Herziening Intensieve Veehouderij Bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Raalte is het volgende opgenomen over het toekennen van een nieuw bouwblok voor een intensieve veehouderij:

artikel 6 agrarisch gebied
1 doeleindenomschrijving
De gronden met de bestemming "agrarisch gebied" zijn bestemd voor:
a de uitoefening van het agrarisch bedrijf;

, met dien verstande dat intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan:
a. in landbouwonwikkelingsgebieden;
b. op de bouwpercelen die zijn gelegen op de adressen, welke adressen op de bijlage "re-constructiekaart", die bij deze voorschriften is gevoegd, zijn aangegeven als intensieve veehouderij.

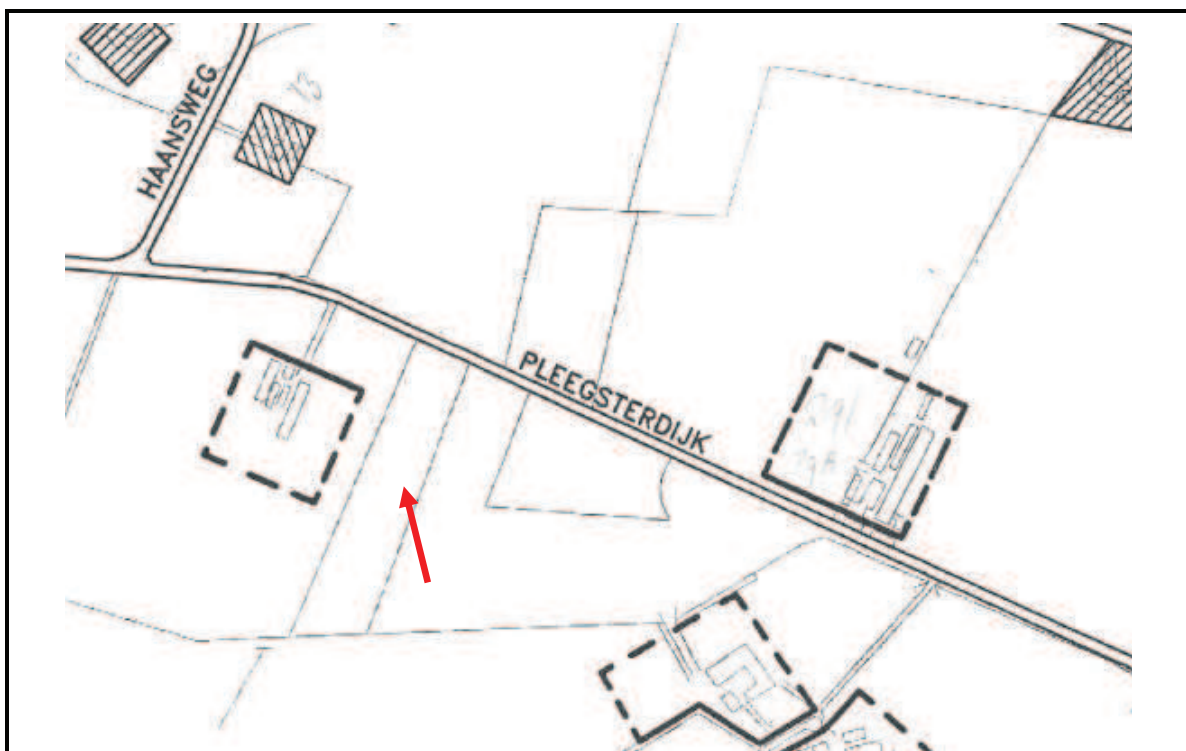
4 wijzigingsbepalingen
1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen voor wat betreft:
a het opnemen van nieuwe agrarische bouwpercelen ten behoeve van verplaatsing van agrarische bedrijven of de nieuwvestiging van grondgebonden niet-veehouderijbedrijven;

met dien verstande dat:

- het geen verplaatsing betreft van intensieve veehouderijen naar extensiverings- en verwevingsgebieden;
- voor zover het nieuwe agrarische bouwpercelen ten behoeve van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden betreft:
 - a. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform een ingediend inpassingsplan, door middel van het aanleggen van landschapselementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit conform de welstandsnota en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
 - b. het beginsel van zuinig ruimtegebruik in acht wordt genomen;
 - c. de oppervlakte van het nieuwe agrarische bouwperceel niet meer bedraagt dan 3 ha, welke maat ten behoeve van pluimveehouderijen met 20% kan worden vergroot;
 - d. het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.

Bron: Gemeente Raalte

Gezien het een nieuwvestiging betreft zal de huidige bestemming "Agrarisch Gebied" moeten worden gewijzigd in "Agrarisch Bouwvlak". Omdat het geen verplaatsing betreft is toepassing van het bovenstaande wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Hiermee is het plan strijdig met het huidige bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Raalte. Voor dit plan moet daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden opgesteld.



Figuur 2.1 Uitsnede bestemmingsplankaart met locatie (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Gemeente Raalte

2.2 Gewenste situatie

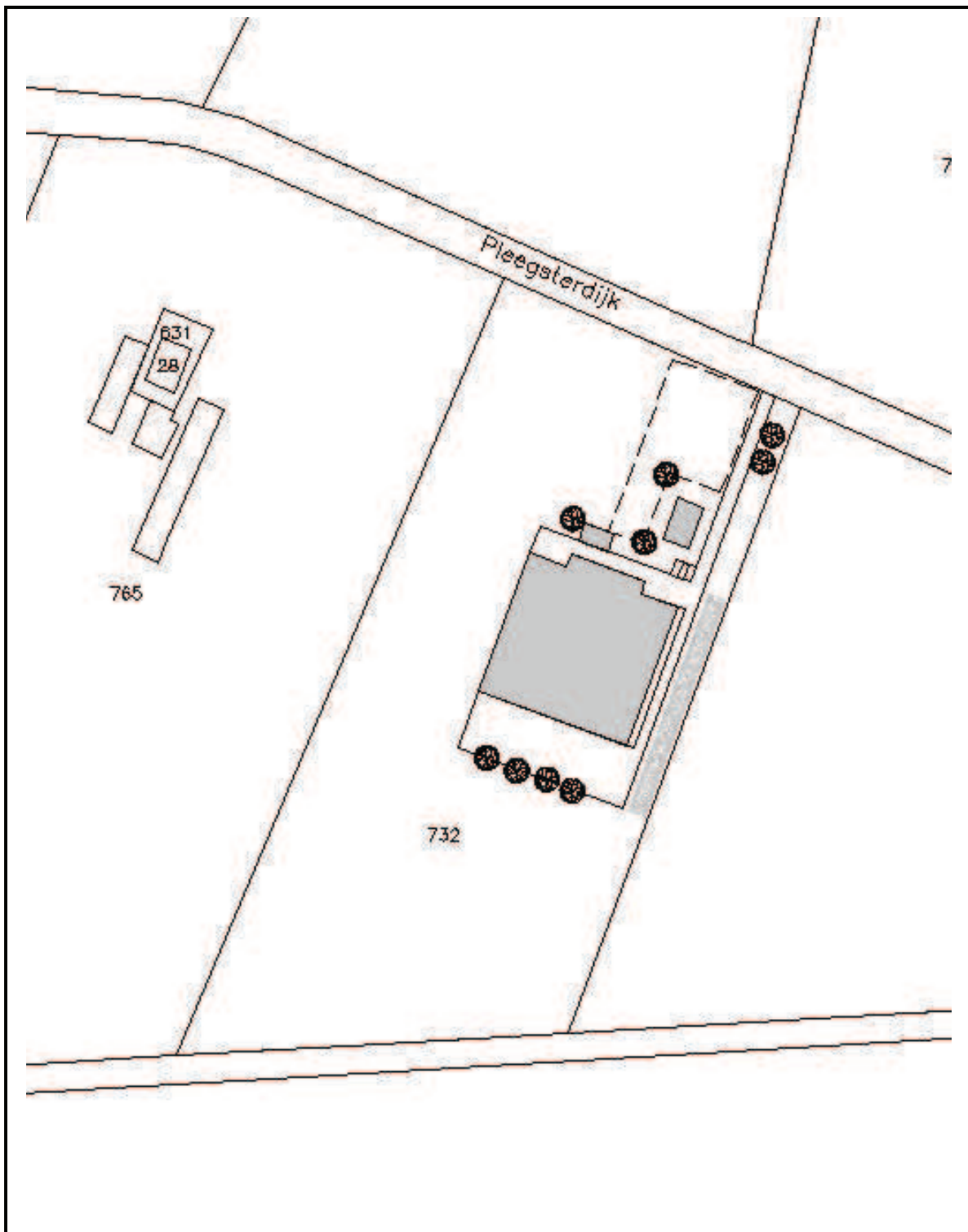
De heer Hendriks en mevrouw Kütterschreutter zijn voornemens op de locatie een konijnenhouderij te beginnen. Het plan zal gebouwd worden in twee fasen. In de eerste periode zullen 700 voedsters gehouden worden. Dit staat gelijk aan een kleinschalig gezinsbedrijf. In de tweede fase, na een periode van 3 tot 5 jaar, zal er met nog eens 700 voedsters worden uitgebreid naar een totaal van 1.400 voedsters. Dit staat gelijk aan een fors gezinsbedrijf. Om de bijkomende arbeid op te vangen zal periodieke vreemde arbeid worden ingeschakeld.

Voor de huisvesting van de dieren ligt de voorkeur van de initiatiefnemers op het bouwen van tunnelstallen. Voor een beeld van de te realiseren tunnelstallen wordt verwezen naar de foto's van een reeds ontwikkelde tunnelstal in Elsendorp, Noord-Brabant, welke zijn opgenomen in bijlage 1.

Tevens is bij de bedrijfsvoering permanente bewoning noodzakelijk. De permanente bewoning zal eerst in een noodwoning plaatsvinden. Na een periode van ongeveer 5 jaar zal dit in een permanente woning plaatsvinden. Indien de onderneming beter draait dan verwacht zal deze termijn vanzelfsprekend korter zijn.

Omdat het nieuwvestiging van een bedrijf betreft is er op de locatie nog geen bouwblok toegewezen. Om de nieuwvestiging mogelijk te maken dient een nieuw bouwblok toegewezen te worden. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding.

In de onderstaande situatieschets is globaal de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Situatieschets nieuwe situatie

3. BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid zullen in achtereenvolgens de nieuwe Nota Mobiliteit en de Agenda voor een Vitaal Platteland worden vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het Rijksbeleid is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel.

Er is niet gebleken van strijdigheid van het onderhavige bouwplan met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

De uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel van provincie Overijssel zijn leidend voor de planvorming.

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel beschrijft wat er met de ruimte in (een deel van) de provincie mag gebeuren. Zo staat er in de Omgevingsvisie onder meer waar steden en dorpen kunnen groeien en waar ruimte is voor landbouw, natuur en recreatie. Voor de provincie Overijssel is de Omgevingsvisie Overijssel in juli 2009 vastgesteld. Nadien hebben er aanvullend nog uitwerkingen dan wel herzieningen plaatsgevonden.

Toetsing ten aanzien van planologie zal zich richten op dat wat door de provincie Overijssel in haar Omgevingsvisie is verwoord. De algemene ambitie van de omgevingsvisie voor Overijssel wordt als volgt geformuleerd:

Een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Over de landbouw staan in de Omgevingsvisie de volgende hoofdlijnen t.a.v. ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving weergegeven

Boeren staan de komende jaren voor een forse opgave.

Het EU-landbouwbeleid verandert. De Europese steun aan de landbouw neemt af en de internationale concurrentie neemt toe. Daarnaast nemen de Europese en nationale eisen vanuit het milieu- en waterbeleid toe. Tegelijkertijd stijgt mondiaal de vraag naar voedsel en andere agrarische producten. Inspelend op deze ontwikkelingen maken ondernemers verschillende keuzen. Een deel kiest voor verdere specialisatie en anderen juist voor 'verbreding', bijvoorbeeld met een zorg- of energietak. In alle sectoren (intensieve veehouderij, melkveehouderij, akkerbouw en paardenhouderijen e.d.) en zowel op gespecialiseerde als verbrede bedrijven is er sprake van schaalvergroting en professionalisering. Deze ontwikkelingen zullen een belangrijk stempel drukken op het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkeling van grotere bedrijfsgebouwen en de behoefte aan meer ruimte voor verbrede takken, als om de verandering van de erfinrichting, de inrichting van gebieden (verkaveling) en ontsluiting.

Landbouw blijft de grootste grondgebruiker in Overijssel en is een belangrijke economische drager in het buitengebied. Het aantal agrarische bedrijven neemt af, maar door de schaalvergroting blijft het totale grondbeslag nagenoeg gelijk. Het areaal natuurgebieden neemt toe, maar de kwaliteit daarvan staat onder druk. Sommige plant- en diersoorten die voorheen juist in de landbouwgebieden gedijden, hebben het moeilijk. Overijssel heeft veel landschappen die ook nationaal en internationaal van grote betekenis zijn. De afwisseling en verscheidenheid van landschappen is een kernkwaliteit van Overijssel. Door allerlei ontwikkelingen zoals globalisering en schaalvergroting dreigen die kenmerkende verschillen te verdwijnen.

Vanuit de opgaven ten aanzien van o.a. de landbouw en het evenwicht tussen landbouw, natuur en landschap zijn een aantal aandacht-thema's benoemd die in drie kolommen geordend zijn; welzijn, welvaart en Natuurlijke hulpbronnen.

In de kolom Welvaart wordt bij het thema Economie en vestigingsklimaat als centrale beleidsambitie en onderwerp van provinciaal belang genoemd: ontwikkelingsmogelijkheden voor schaalvergroting en verbreding in de landbouw.

In hoofdstuk 4.2.2 van de Omgevingsvisie Overijssel wordt dit onderwerp verder uitgewerkt met als hoofdlijn van beleid, het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in de landbouw, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Landbouwbedrijven worden gefaciliteerd om zich te ontwikkelen en in te spelen op veranderingen. Er wordt ruimte geboden voor schaalvergroting en –verbreding.

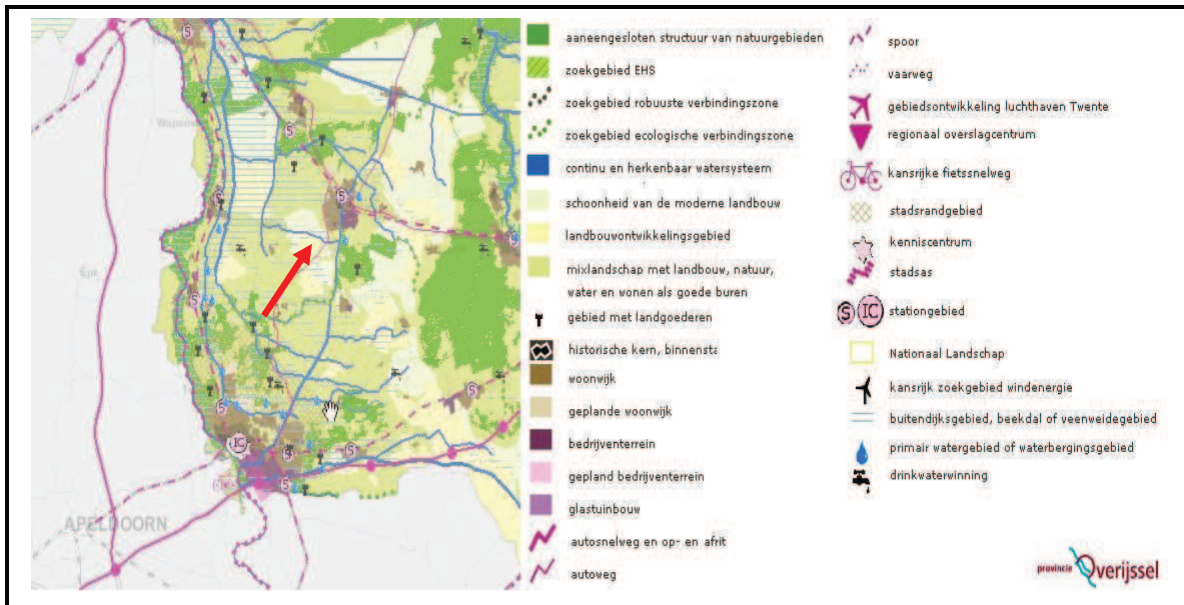
Paragraaf 4.2.2 zegt verder het volgende:

Duurzame en concurrerende landbouwbedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan de provinciale economie, het open houden van het landelijk gebied en het in stand houden van en voortbouwen op waardevolle cultuurlandschappen (zie paragraaf 2.5.2). Om landbouwbedrijven als functionele dragers van de Groene omgeving te behouden en te versterken, bieden wij ruimte voor schaalvergroting en -verbreding. In de Groene omgeving onderscheiden wij drie ontwikkelingsperspectieven. In twee daarvan is de landbouw de grootste grondgebruiker. In het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, accent op agrarische productie' is de ontwikkeling van de landbouw sturend voor de gebiedsontwikkeling. Ook in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, veelzijdige gebruikruimte' heeft de landbouw volop ruimte, waarbij andere functies en waarden in sterkere mate kaderstellend en medesturend zijn voor de ontwikkeling van de landbouw. In het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied, veelzijdige gebruikruimte' zijn er afgezien van regels die overal gelden (zoals milieubeleid, Natura 2000-beleid en Reconstructiebeleid) geen beperkingen voor de bedrijfsontwikkeling van bestaande bedrijven. Wij zien ook goede kansen voor landbouwbedrijven om een grote rol te spelen bij het (agrarische) natuurbeheer in dit ontwikkelingsperspectief.

Ruimte voor landbouw

Het inspelen op de veranderingen in beleid en economie vraagt om (meer) ruimte voor ondernemerschap. Bedrijven vergroten, specialiseren en verbreden zich. De melkveehouderij en de intensieve veehouderij blijven de omvangrijke sectoren, maar andere en nieuwe agrarische sectoren komen op, zoals de paardenhouderij, de boomteelt en in de Koekoekspolder de glastuinbouw. Rietteelt is een specifieke bedrijvigheid en neemt in Noordwest-Overijssel een bijzondere positie in; en draagt tevens bij aan natuurbeheer. Het provinciale beleid geeft bestaande landbouwbedrijven in al hun vormen de ruimte onder voorwaarden van generiek instrumentarium, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Voor de niet-grondgebonden landbouw – intensieve veehouderij en glastuinbouw – gelden aanvullende voorwaarden. Zowel gespecialiseerde als verbrede landbouwbedrijven hebben in de toekomst grotere bouwpercelen nodig voor een toekomstvast continuering van de bedrijfsvoering. Met de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving maken we dit in combinatie met versterking van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk. Op deze wijze maken wij een omslag van 'sturen op kwantiteit' naar 'sturen op kwaliteit'. Niet de oppervlakte van een bouwperceel is maatgevend, maar de kwaliteit in relatie tot de omgeving. Wij stellen op voorhand dan ook geen maximum aan de omvang van agrarische bouwpercelen. Uitzondering hierop is de intensieve veehouderij. Hiervoor gelden de bouwblokmaten zoals omschreven is het Reconstructieplan Salland-Twente.

Zoals te zien in onderstaande figuur is de locatie volgens de Omgevingsvisie Overijssel gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied.



*Figuur 3.1 Omgevingsvisiekaart Overijssel (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Overijssel*

Vier-lagenbenadering

Overijssel realiseert de ruimtelijke kwaliteit door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Vanwege het rijke palet aan landschapstypen in Overijssel is het in stand houden van de variatie en het contrast tussen landschapstypen van provinciaal belang. Vandaar dat op dat gebied provinciale sturing en instrumenten worden ingezet. Aanwezige gebiedskenmerken zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen en zijn te onderscheiden in de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
4. Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen);

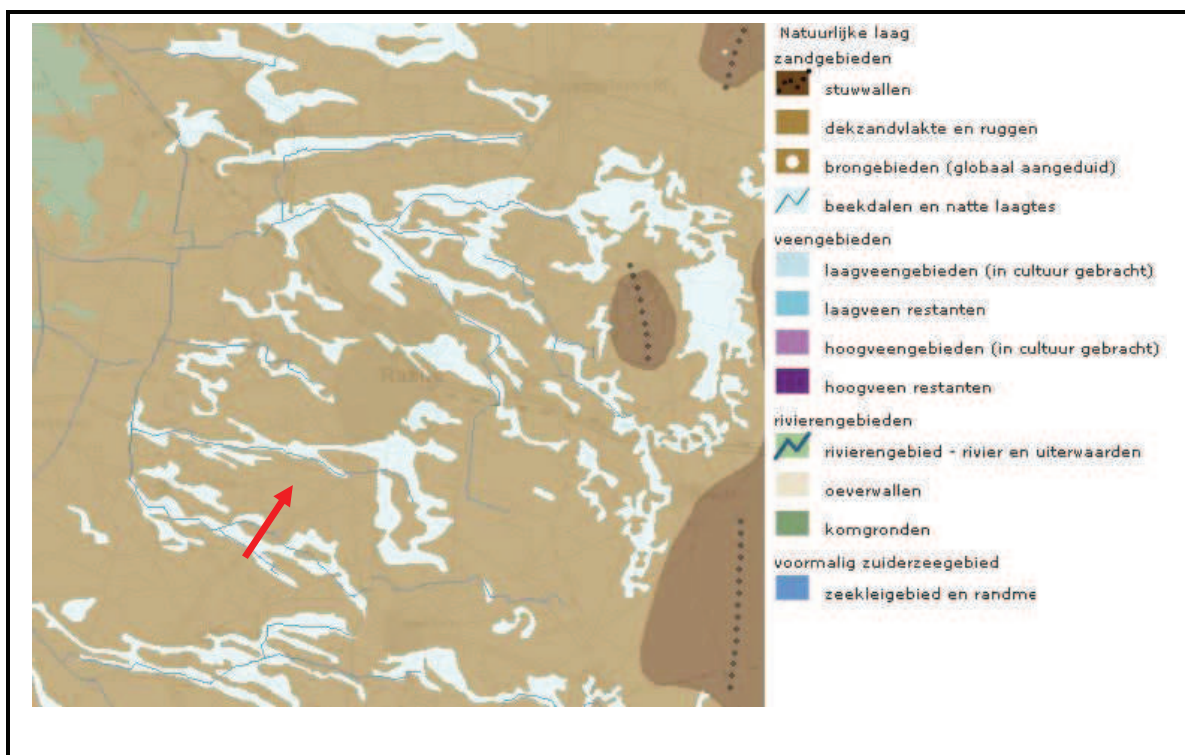
Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen en principes verlopen. Deze lagen staan niet los van elkaar, maar zijn met elkaar verbonden.

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) inwerken op de ondergrond van bodem en geologie.

Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west, doorsneden door een aantal stuwwallen van noord naar zuid. Door het van oorsprong natte landschap, waar het water maar moeilijk weg kon, heeft zich een hoogveengebied ontwikkeld. In de delta van de IJssel, Vecht en Zwartewater zijn kleicomplexen en laagveengebieden ontstaan. De zoetwaterdelta met de laagveenmoerassen is (nationaal en internationaal gezien) het meest bijzondere deel in deze laag en vraagt nadrukkelijk aandacht. In deze laag bestaat een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem, waarin het watersysteem in essentie één grote beweging maakt van de brongebieden naar de beken en wetingen, dan naar Vecht en Zwartewater en vervolgens naar de IJssel en de randmeren. Dit proces heeft in Overijssel geleid tot een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Hiermee vormt het natuurlijk landschap de basis voor het gehele grondgebied van de provincie.

Zoals te zien in onderstaande figuur is de locatie gelegen in een gebied bestaande uit dekzandvlakten en -ruggen.



Figuur 3.2 Natuurlijke laag (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Overijssel

In de omgevingsvisie is het volgende omschreven over dekzandvlakten en –ruggen:

- **Dekzandvlakte en ruggen**

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

Het is van belang bij realisatie van ruimtelijke plannen rekening te houden met de natuurlijke verbindingen. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van natuur- en watersystemen. Voor het plan is een inpassingsplan opgesteld (bijlage 7) waarin wordt gewaarborgd dat eventuele natuurlijke en landschappelijke waarden niet worden aangetast. Uitvoering van het inpassingsplan wordt in een overeenkomst vastgelegd. Hiermee kan gesteld worden dat de realisatie van het project, mede gezien de kleinschaligheid van het project, weinig tot geen invloed heeft op de natuurlijke laag.

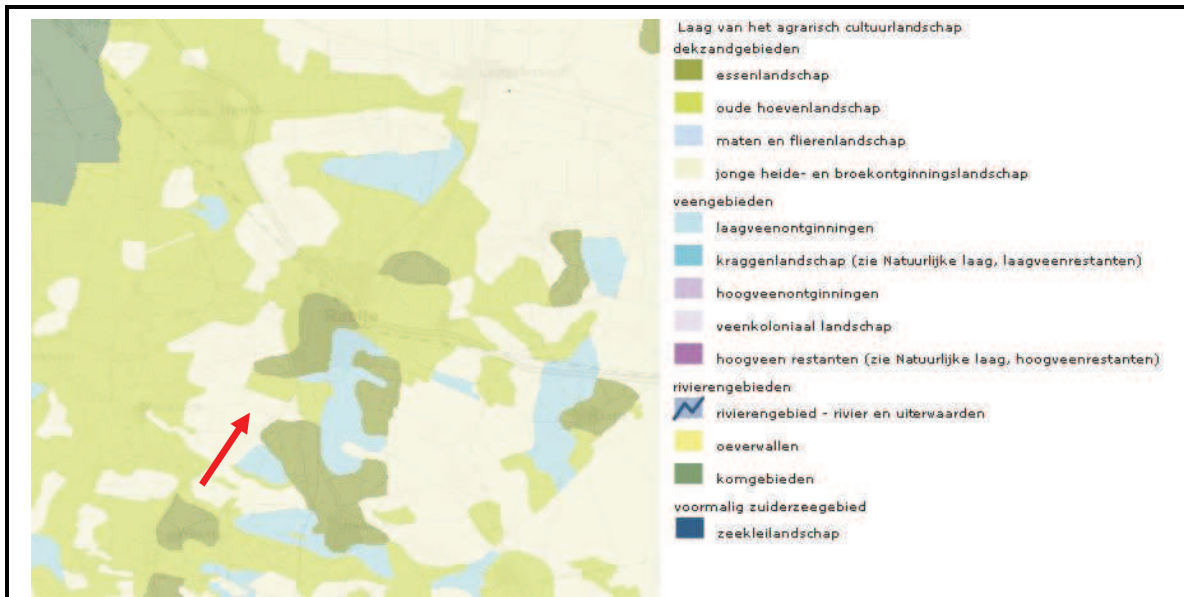
Hiermee zijn ten aanzien van de natuurlijke laag geen belemmeringen.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap:

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hiermee is het agrarisch cultuurlandschap een gebruikslandschap.

Ideeën over de schoonheid van het landschap hebben nooit echt een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het agrarisch cultuurlandschap. Wel hebben deze landschappen vaak een op zich zelf staande ruimtelijke kwaliteit die in Overijssel worden gewaardeerd. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van de akkers, weiden, hooiland en bebouwing ontstaan door de stand van de techniek en de beschikbare meststoffen, waarbij structuren, maatvoeringen en landschapselementen keer op keer aan de steeds veranderende omstandigheden worden aangepast. Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werden gebracht zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en de daarmee ordende en dragende structuren telkens anders. Deze verschillen worden echter bedreigd door de uniforme agrarische bebouwing en verschrompen van het landschap (door verdwijning van landschapselementen en padenstructuren).

Zoals te zien in onderstaande figuur is de locatie gelegen in een gebied bestaande uit jonge heide- en broekontginningslandschap.



Figuur 3.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Provincie Overijssel

In de omgevingsvisie is het volgende omschreven over jonge heide- en broekontginningslandschappen:

- **Jong heide- en broekontginningslandschap**

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

Het is belangrijk de verschillen in landschapstypen in stand te houden. Daarom is het belangrijk niet klakkeloos nieuwe grote stallen neer te zetten, maar een kenmerkende vorm te hanteren die past in het gebied. Bij de vestiging van de konijnenhouderij wordt gekozen voor een op zich zelf staande vorm van stallen in de vorm van tunnelstallen met een half ronde vorm. Deze stallen zullen in lengterichting, haaks op de weg, worden opgericht zodat de openheid van het gebied niet wordt verstoord en wordt aangesloten op de bestaande lineaire verkavelingstructuur.

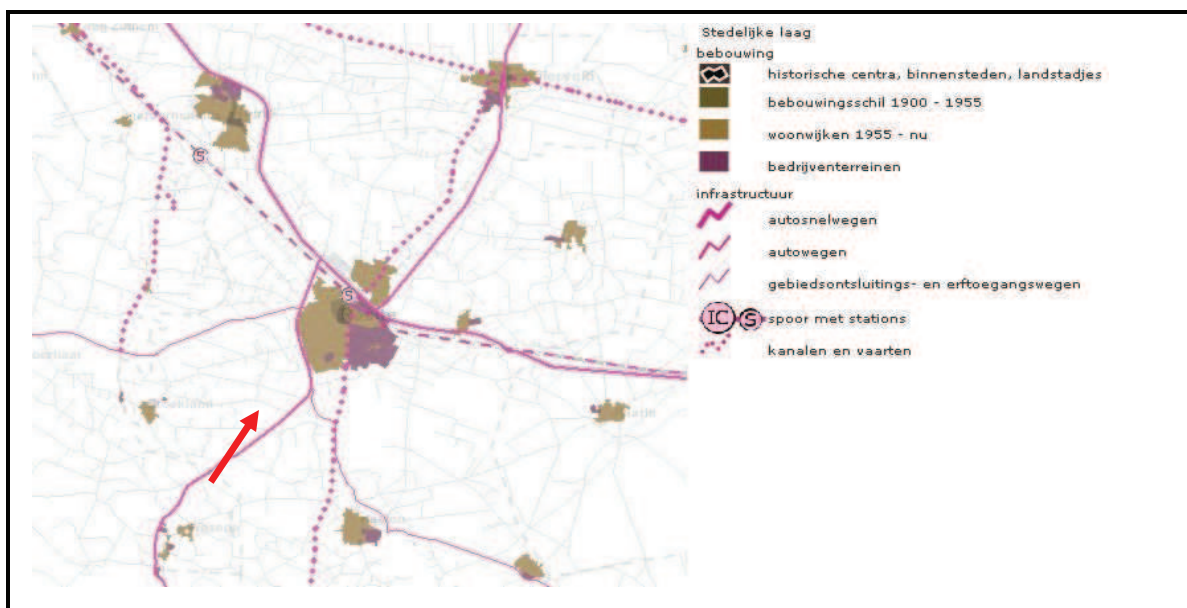
Hiermee zijn ten aanzien van de laag van het agrarisch cultuurlandschap geen belemmeringen.

Stedelijke laag:

Het belangrijkste ordenend principe 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. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, waarbij de kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische drager van Overijssel.

Ook in deze laag is sprake van een veelzijdig en rijk palet van dorpen, centra en steden met elk een eigen karakteristieke, ruimtelijke, functionele en sociale opbouw van kwaliteiten. Bepalend voor de skyline zijn vaak cultuurhistorisch beeldbepalende panden en architectonisch waardevolle gebouwen. Deze bepalen de stedelijke identiteit en belevingswaarde van bewoners en bezoekers. Deze karakteristieke verschillen worden bedreigd door uniforme uitbreidingen van steden en dorpen. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert steeds meer uit over het agrarische cultuurlandschap. Dit komt voornamelijk door burgers op getransformeerde agrarische erven die er een eigen leefwijze op na houden met weinig economische binding met grond en landschap.

Zoals te zien in onderstaande figuur is de locatie gelegen in een gebied dat in de stedelijke laag niet nader is gekenmerkt.



Figuur 3.4 Stedelijke laag (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Overijssel

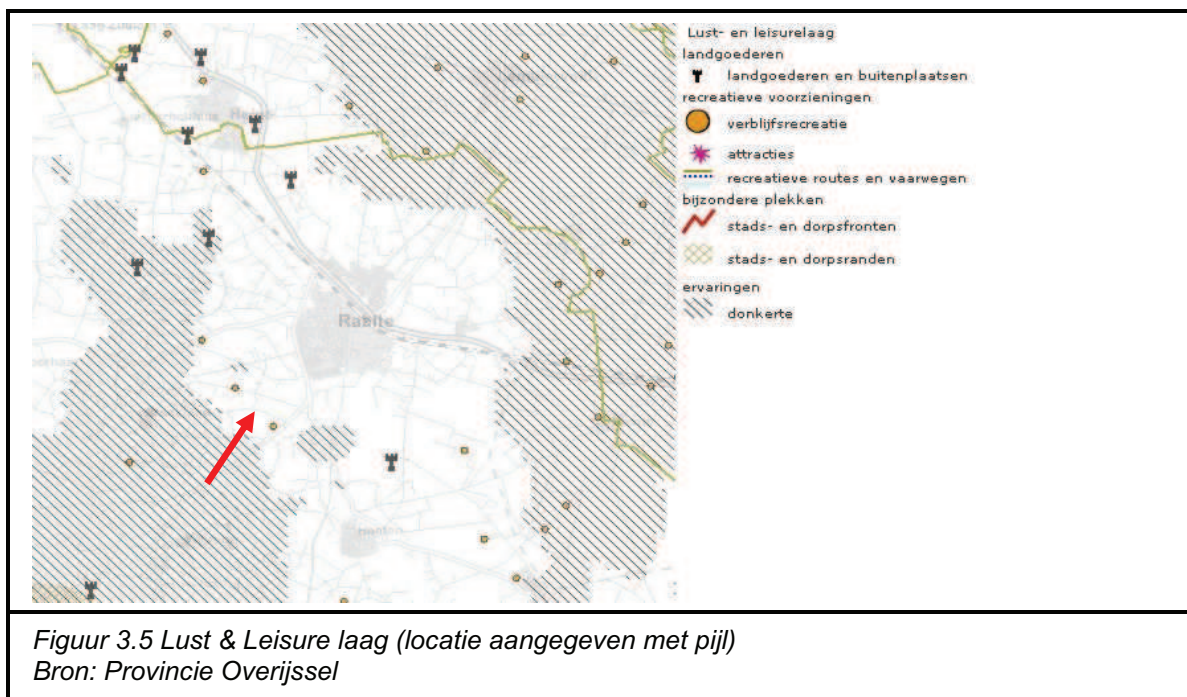
Omdat de locatie is gelegen in een gebied dat in de stedelijke laag niet nader is gekenmerkt kan ervan worden uitgegaan dat ten aanzien van de stedelijke laag geen belemmeringen zijn. Bij het aanleggen van eventuele ontsluiting van het erf zal zorg worden gedragen dat deze aansluit bij de patronen van het landschap.

Lust & Leisure laag:

De Lust en Leisure laag voegt aan de kenmerken van de eerder genoemde lagen de dimensie toe van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving van de bewoners en bezoekers. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit.

Deze laag voegt eigen kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, waarbij vooral de kwaliteiten van de andere lagen wordt benut. Het stelt andere kwaliteiten van het landschap in een ander daglicht en maakt deze beleefbaar en tot een belevenis. De recreatieve sector is een belangrijke economische factor geworden tot een evenredig aandeel aan de agrarische sector. Hiermee verandert de betekenis van het buitengebied. Het oude en nieuwe erfgoed van de provincie is in deze laag belangrijk.

Zoals te zien in onderstaande figuur is de locatie gelegen in een gebied dat in de Lust & Leisure laag niet nader is gekenmerkt.



Wel is de locatie gelegen nabij een voor verblijfsrecreatie aangewezen gebied. Over voor verblijfsrecreatie aangewezen gebieden is het volgende in de omgevingsvisie opgenomen:

- **Gebieden voor verblijfsrecreatie**

Belangrijk kenmerk van de verblijfsrecreatiegebieden is hun ligging in of bij landschappen met hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De verblijfsrecreatie is voor haar voortbestaan dan ook erg afhankelijk van deze kwaliteiten.

Vormgeving van gebouwen en terreinen kenmerkt zich door 'lichte stedenbouw' (semi-permanente bebouwing, weinig infrastructuur) en is onderscheidend van andere bebouwing door het duidelijke 'lichte' karakter.

Door de ligging nabij een voor verblijfsrecreatie aangewezen gebied zal tijdens de realisatie van het gewenste project rekening worden gehouden met de voor verblijfsrecreatiegebieden opgenomen aandachtspunten. Hierbij wordt vooral uitgegaan van het behoud van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Bij de hierboven genoemde kenmerken zal tijdens de bouw worden aangesloten.

Hiermee zijn ten aanzien van de Lust & Leisure laag geen belemmeringen.

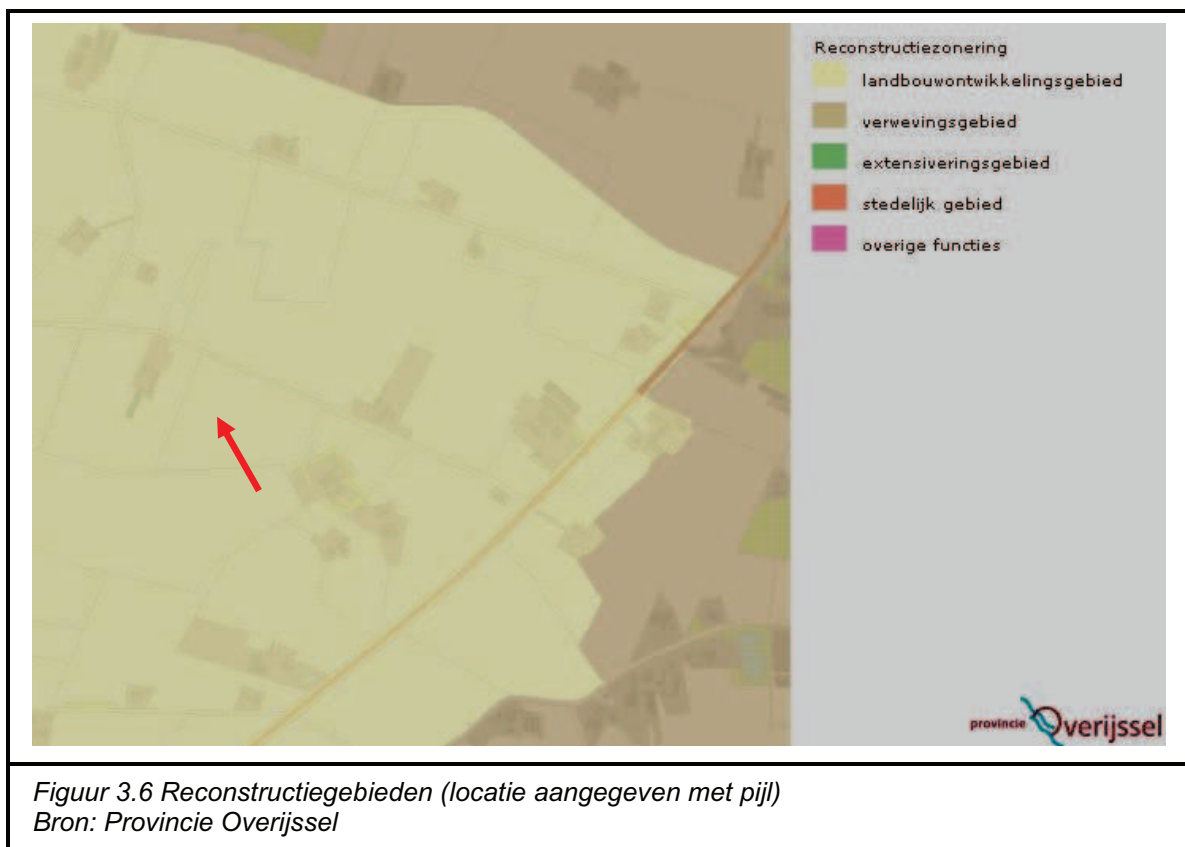
Reconstructieplan “Salland-Twente”

De reconstructiewet levert het wettelijk kader voor de herinrichting van het landelijke gebied. Een van de elementen hiervan is de integrale zonering van het buitengebied. In de integrale zonering wordt onderscheid gemaakt tussen:

- extensiveringsgebieden: voor de intensieve veehouderij zijn hier geen uitbreidingsmogelijkheden;
- verwevingsgebieden: bestaande bedrijven kunnen binnen de huidige omvang actief blijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden en oprichting zal niet toe worden gelaten. In incidentele gevallen, bij gunstig gelegen, locaties zullen nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden zijn;
- landbouwontwikkelingsgebieden: in deze gebieden wordt aan de intensieve veehouderij ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden, waaronder vestiging van nieuwe bedrijven.

Volgens het reconstructieplan “Salland-Twente” ligt dit bedrijf in een gebied met de aanduiding landbouwontwikkelingsgebied. Vanuit de provincie wordt het reconstructiebeleid krachtig gesteund.

In de onderstaande figuur is dit landbouwontwikkelingsgebied aangegeven.



Zoals te zien in bovenstaande figuur is de locatie in een landbouwontwikkelingsgebied gelegen. Het reconstructieplan “Salland-Twente” beschrijft het volgende over nieuwvestiging in een landbouwontwikkelingsgebied.

5.6.1 Landbouwontwikkelingsgebieden

Definitie

Volgens de Reconstructiewet is een landbouwontwikkelingsgebied een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Wij hebben op basis van deze definitie de landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen als gebieden waar de intensieve veehouderij zich (verder) kan ontwikkelen en waar locaties voor nieuwvestiging (nieuwe bouwblokken) en waar hervestiging en uitbreiding (bestaande bouwblokken) mogelijk zijn.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

De ontwikkeling van een duurzame intensieve veehouderij staat in deze zone voorop. Nieuwvestiging van bedrijven is alleen in landbouwontwikkelingsgebied mogelijk, hervestiging van bedrijven die van elders verplaatst moeten worden vindt bij voorkeur hier plaats. Binnen het gebied is het beleid zoveel mogelijk gericht op de clustering van bedrijven (zie paragraaf 4.2.1). Voor de vestiging van een nieuw intensief veehouderijbedrijf zijn landbouwontwikkelingsgebieden zoekgebieden. Voor ieder initiatief voor vestiging is een beleidsafweging noodzakelijk en zullen de vereiste wettelijke procedures moeten worden gevolgd. Dat geldt overigens ook voor verzoeken om uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijen. Naast de ruimtelijke ordeningsprocedures (bestemmingsplanherziening, bouwvergunning) kunnen dat bijvoorbeeld zijn een milieu-effectrapportage, een watertoets, een milieuvergunningstoets, IPPC-toets. De wettelijke regels van inspraak, bezwaar en beroep worden bij ieder initiatief gewaarborgd alvorens een besluit tot medewerking rechtskracht krijgt en met de realisering kan worden begonnen. Bij de afweging wordt rekening gehouden met de aanwezige functies.

Aspecten die volgens bestaand beleid van belang zijn bij nieuwvestiging, zijn:

- eerst nagaan of het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing c.q. bouwpercelen tot de mogelijkheden behoort;
- mate van ontsluiting;
- bij inpassing rekening houden met de structuur van het landschap, cultureel erfgoed en archeologische waarden;
- opstellen plan voor landschappelijke inpassing;
- in stand houden van verspreid liggende gebieden met natuur- en landschapswaarden (volgens beleid in streekplanzone I en II);
- voldoende omgevingsruimte (in verband met eventuele verdere bedrijfsgroei);

Bij nieuwvestiging of hervestiging kunnen geen eisen worden gesteld aan de herkomst van bedrijven.

Bron: Provincie Overijssel

In verband met de ligging in een landbouwontwikkelingsgebied is het mogelijk een agrarisch bedrijf nieuw te vestigen. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavige locatie niet strijdig is met het Reconstructieplan "Salland-Twente".

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan de pleegsterdijk ongenummerd is gelegen in een gebied met de bestemming “Agrarische Doeleinden”.

De nieuwvestiging van een konijnenhouderij past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het toekennen van een bouwblok op deze locatie betekent een aanpassing van het huidige bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” van de gemeente Raalte. Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 23 november 1994 en is van kracht sinds 7 juli 1995.

Omdat het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” aangepast moet worden voor het toekennen van een nieuw bouwblok dient een partiële herziening opgesteld te worden zoals gesteld in artikel 3.1 Wro.

Tevens is de partiële herziening “Intensieve Veehouderij” van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Raalte van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 november 2002. Dit bestemmingsplan is een vertaling van het reconstructieplan en bevat de regels betreffende de reconstructiezonering zoals die in het reconstructieplan zijn gesteld. Gesteld kan worden dat het gewenste plan niet in strijd is met de partiële herziening “Intensieve Veehouderij”.

3.3.2 LOG visie Raalte

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet Concentratiegebieden in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van de Reconstructiewet is het onderscheid in een drietal zones, waarin de landbouw, in het bijzonder de intensieve veehouderij, meer of minder ruimte krijgt, te weten extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Voor de regio Salland en Twente is het Reconstructieplan Salland-Twente opgesteld. Dit plan is in 2004 door Provinciale Staten van de provincie Overijssel vastgesteld. In het Reconstructieplan Salland-Twente zijn 26 LOG's aangewezen, waarvan 4 in de gemeente Raalte, te weten Luttenberg, Haarle, Heeten en Raalte.

In het Reconstructieplan is opgenomen dat Intensieve veehouderijbedrijven en gemeenten aan zet zijn voor het initiëren en ontwikkelen van de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Raalte het Ontwikkelingsplan LOG's opgesteld.

Doel

Het belangrijkste doel van een ontwikkelingsplan is om sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling van de intensieve veehouderij in de LOG's in Raalte. Het Ontwikkelingsplan dient als handvat om aanvragen voor nieuw- en hervestiging van de intensieve veehouderij in deze gebieden te kunnen beoordelen. Ook worden ongewenste ontwikkelingen hiermee mogelijk tegengegaan.

Visie

Op basis van de analyse van de beschikbare ruimte in een LOG, van de omgevingsfactoren (milieu, landschap, verkeer etc.), van de vraag vanuit de intensieve veehouderij sector naar ruimte voor her- en nieuwvestiging en van de inbreng van de bevolking (maatschappelijk draagvlak), is de visie op de LOG's opgesteld. In deze visie is het volgende opgenomen over her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in een LOG.

De gemeente kiest voor hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven met beperkte mogelijkheden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven.

Hervestiging vindt plaats op agrarische bouwblokken. Hervestiging is zowel doorontwikkeling van een intensief veehouderijbedrijf op een bestaand agrarisch bouwblok binnen het LOG als een vestiging van een intensief veehouderijbedrijf op een bestaand agrarisch bouwblok binnen het LOG waar nu geen intensieve veehouderij gevestigd is.

Voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven zijn per LOG maximaal twee locaties mogelijk. Nieuwvestiging is het realiseren van een nieuw agrarisch bouwblok voor een intensief veehouderijbedrijf binnen het LOG. Nieuwvestiging kan in principe binnen de aangegeven zones. De zones zijn gebaseerd op een integrale afweging van de ruimtelijke kwaliteit, de milieugebruiksruimte en de verkeersruimte.

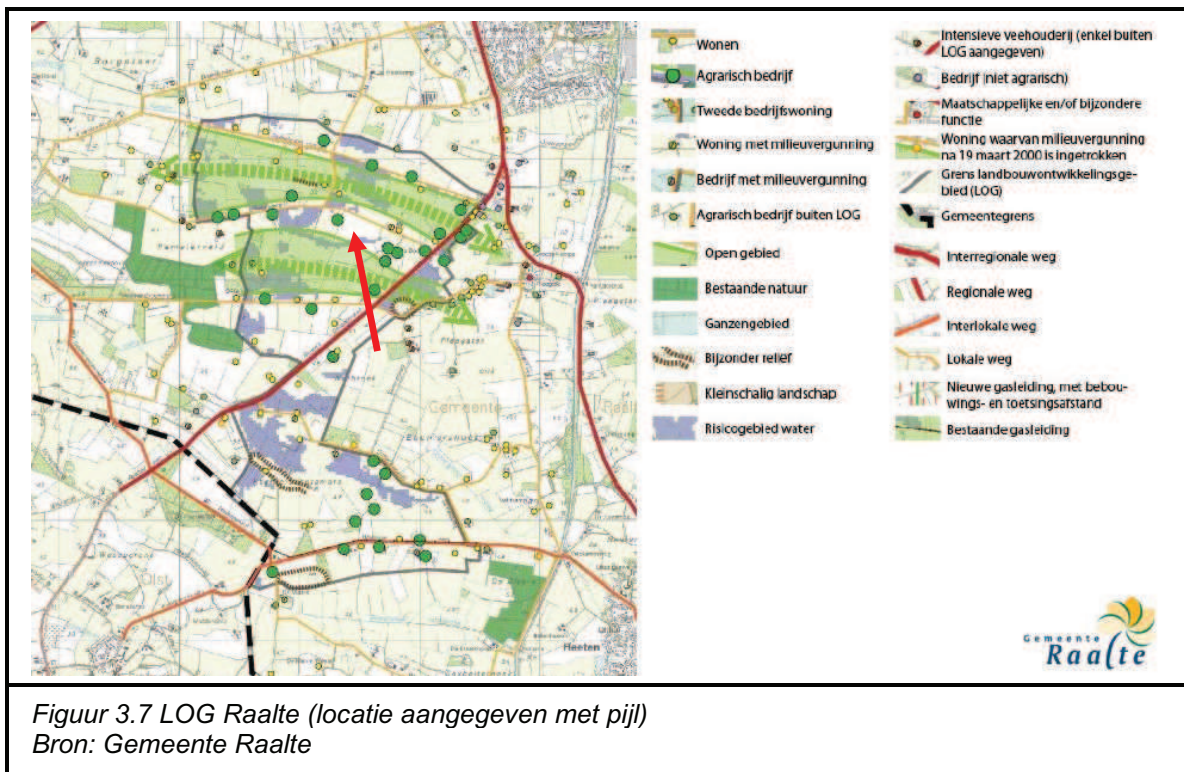
Voor de nieuwvestigingslocaties wordt een agrarisch bouwblok van maximaal 2 ha toegestaan. Voor hervestiging op een bestaand bouwblok en voor uitbreiding van reeds gevestigde intensieve veehouderijbedrijven wordt een bouwblok tot maximaal 2,5 ha toegestaan.

Voor de toetsing van verzoeken voor nieuwvestiging of uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwblok gelden spelregels voor waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het milieu en overige van belang zijnde aspecten.

Voor andere ontwikkelingen, zoals wonen en recreatie en toerisme, geldt dat deze alleen mogelijk zijn, als ze geen invloed hebben op de ontwikkelingsruimte voor de intensieve veehouderij in de LOG's.

Bron: Gemeente Raalte

Onderhavige locatie is gelegen in het LOG Raalte (zie onderstaande figuur).

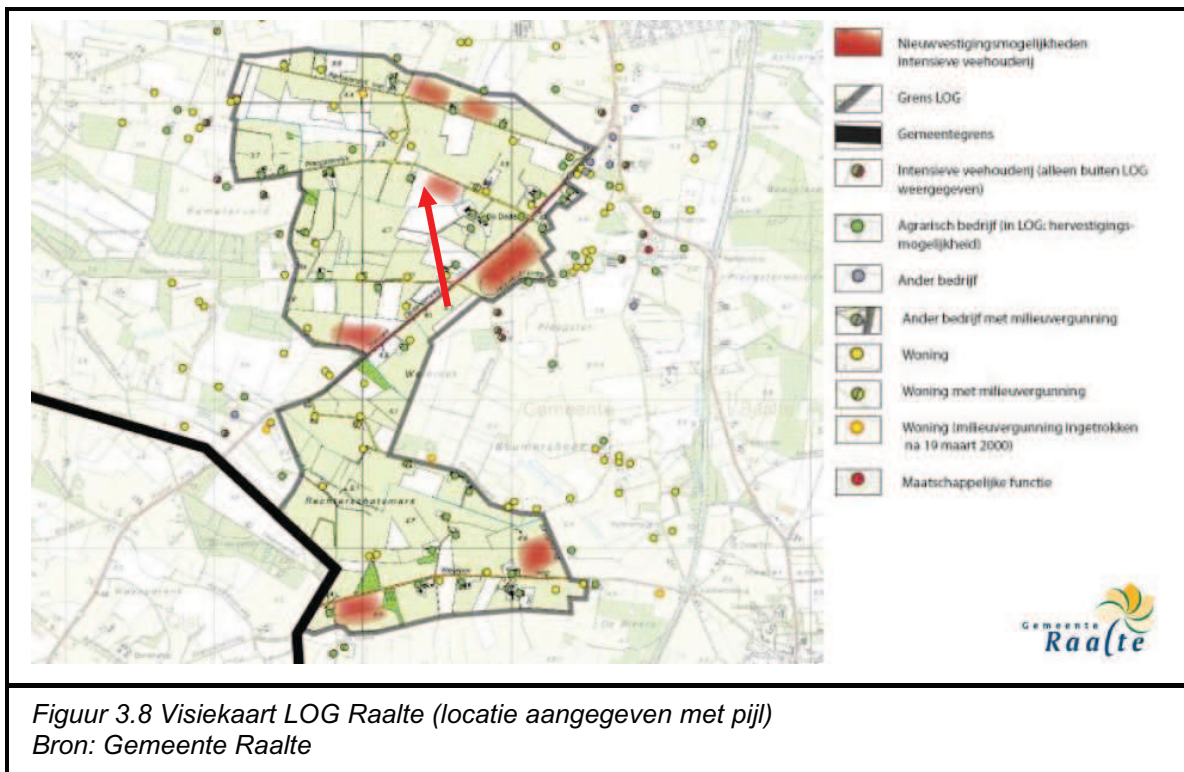


Ruimtelijke structuur

LOG Raalte ligt tussen de kernen Raalte, Broekland en Heeten. LOG Raalte kan worden opgedeeld in twee gebieden: het jonge en het oude ontginningslandschap. De jonge ontginningen liggen ten westen van de Nieuwe Deventerweg (N348) en de oude ontginningen aan de oostkant. De gebieden hebben hun eigen kenmerken en kwaliteiten. De jonge ontginningen kenmerken zich door een relatief grootschalig en vlak landschap met rechte wegen die vaak beplant zijn met eiken, berken en elzen. De wegen en waterlopen zijn oost-west georiënteerd met langs de wegen verspreid liggende relatief jonge bebouwing. Tussen de wegen in liggen open gebieden. Door het gebied lopen meerdere (soms brede) waterleidingen. De oude ontginningen kenmerken zich door een kleinschalig landschap met (micro)reliëf en onregelmatige verkaveling met verspreid liggende landschapselementen, zoals singels en bosjes. De bebouwing ligt verspreid over het gebied en is ouder dan de bebouwing in het jonge ontginningslandschap. Ten westen van het gebied liggen een aantal bosgebieden.

Visiekaart

Om de eerder gestelde visie te concretiseren heeft de gemeente Raalte per LOG een visiekaart opgesteld. Op deze kaart is te zien waar mogelijkheden liggen voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. In de onderstaande figuur is deze kaart weergegeven.



Zoals te zien in de visiekaart LOG Raalte is de locatie gelegen in een gebied met nieuwvestigingsmogelijkheden intensieve veehouderij. Hiermee kan worden gesteld dat de nieuwvestiging van een konijnenhouderij op de aangegeven locatie aan de Pleegsterdijk ongenummerd niet strijdig is met de LOG visie van gemeente Raalte.

3.3.3 Voorwaarde nieuwvestiging

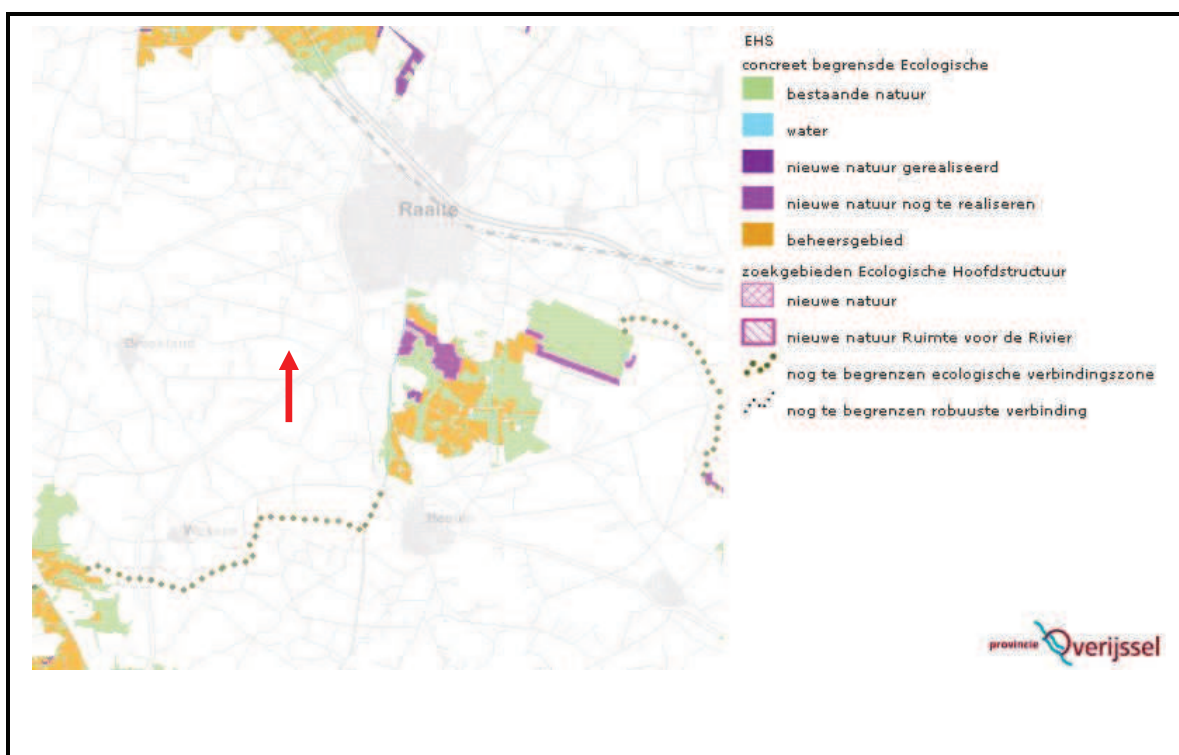
Een voorwaarde voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is dat hervestiging op een bestaande locatie niet meer mogelijk is. Voordat tot aankoop van het perceel aan de Pleegsterdijk is overgegaan hebben de initiatiefnemers eerst bekeken of er mogelijkheden waren voor vestiging op een bestaand bedrijf. Na het verschillende aanbod te hebben bekeken en doorgerekend bleek dit financieel niet haalbaar. De onderzoeken en correspondentie met verschillende makelaars zijn in bijlage 2 opgenomen.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Natuur

4.1.1 Ecologische zones

Zoals in de onderstaande figuur is te zien is de onderhavige locatie niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een beheersgebied gelegen. Tevens zijn er voor de locatie geen plannen voor uitbreiding van natuurgebieden met nieuwe natuur en is de locatie niet in een zoekgebied gelegen.



Figuur 4.1 Ecologische zones (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Overijssel

Doordat de locatie niet in een ecologische zone of zoekgebied is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.1.2 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 biedt de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan, de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, maar ook verdragen als bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent drie typen gebieden:

1. Natura 2000-gebieden.
2. Beschermde natuurmonumenten.
3. Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Oorspronkelijk waren alleen de laatste twee typen in de wet verankerd. Met de wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, zijn daar het type 'Natura 2000-gebieden' aan toegevoegd.

Op 1 februari 2009 is een wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Met deze wijziging vallen nu ook de Habitatgebieden onder de Natuurbeschermingswet. De toetsing hoeft dus niet meer plaats te vinden in een Wm-vergunning. De provincie is het bevoegd gezag voor de natuurbeschermingswetvergunning.

Natura 2000

De Vogel- en Habitatgebieden worden ook wel de Natura 2000 gebieden genoemd.

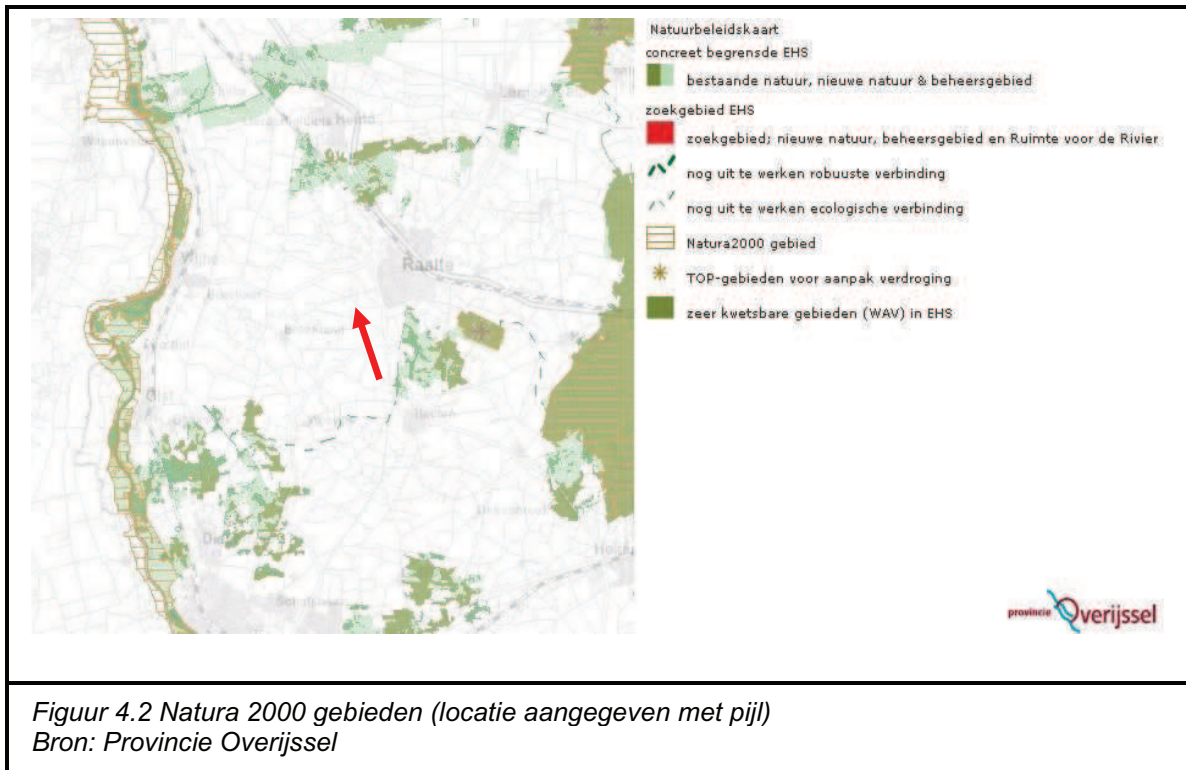
Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen.

Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.



De locatie is niet in een Natura 2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Boetelerveld) is gelegen op ongeveer 4,4 kilometer van de locatie. Verder is een Natura 2000 gebied (Sallandse Heuvelrug) op ongeveer 8,8 kilometer en een Natura 2000 gebied (Uiterwaarden IJssel) op ongeveer 8,9 kilometer van de locatie gelegen.

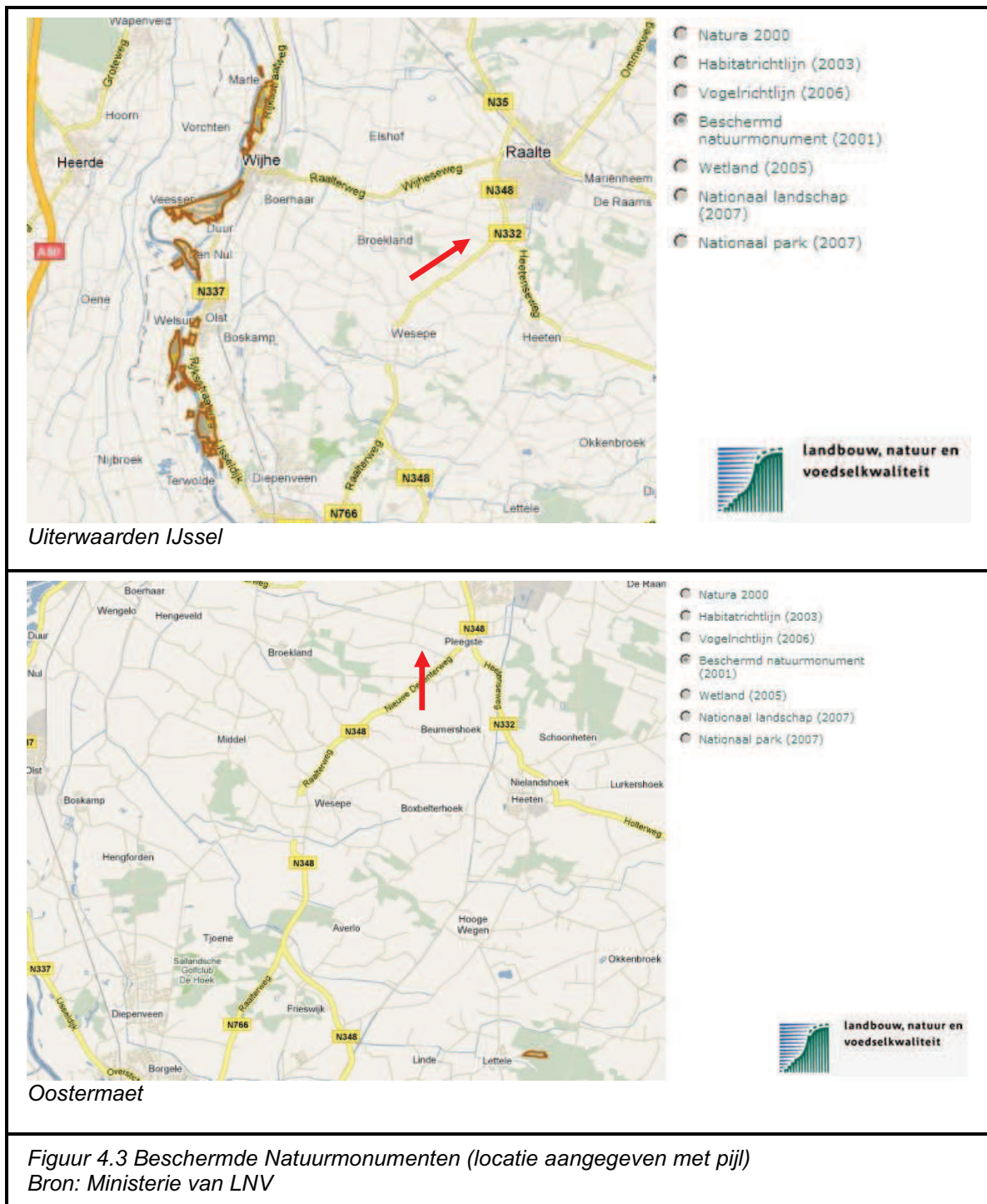
De provincie Overijssel heeft begin dit jaar (2010) de beleidsregel 'Natura 2000 en stikstof voor veehouderijen' vastgesteld. Om te bepalen aan welke voorwaarden het bedrijf moet voldoen, hanteert de provincie Overijssel een drempelwaarde van 1% van de meest kritische depositiewaarde van de desbetreffende Natura 2000 gebieden. Voor bedrijven met een depositie onder deze drempelwaarde gelden andere voorwaarden dan voor bedrijven met een depositie boven de drempelwaarde.

Op basis van de nieuwe situatie is de depositie vanuit het bedrijf berekend op de rand van de nabij gelegen Natura 2000 gebieden (zie bijlage 3). Onderhavig bedrijf valt in de categorie 'veehouderijen met een depositie onder de drempelwaarde'. Dit betekent dat er gesaldeerd mag worden op basis van emissie. Voor het bedrijf aan de Pleegsterdijk ongenummerd dient 3880 kg NH₃/ jaar gesaldeerd te worden. Vooruitlopend op een provinciaal salderingssysteem, zal saldering plaats moeten vinden door projectsaldering of interne saldering. Dit betekent dat het bedrijf emissie-arme maatregelen kan treffen of emissie'rechten' over kan nemen van bedrijven die na 1 februari 2009 binnen de provincie Overijssel zijn of worden beëindigd, daarbij rekening houdend met afroaming.

Onderhavig bedrijf zal op korte termijn een Natuurbeschermingswetvergunning aanvragen, waarin duidelijk zal worden dat het bedrijf aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet.

Beschermde natuurmonumenten

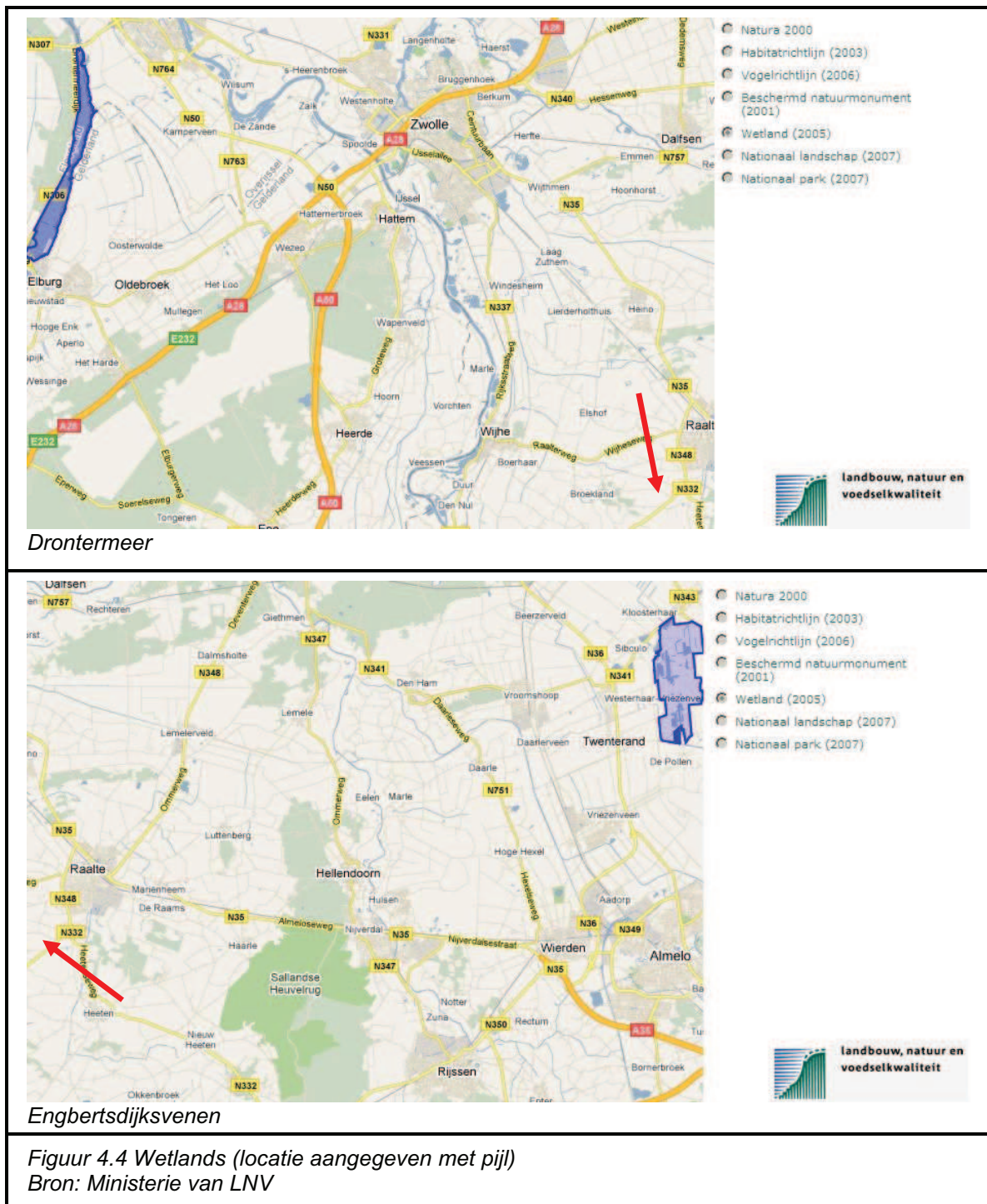
Zoals te zien in onderstaande figuur zijn nabij de locatie geen beschermde natuurmonumenten gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument, Uiterwaarden IJssel, is op een afstand van 8,9 kilometer van de locatie gelegen. Verder is op een afstand van 9,7 kilometer het beschermd natuurmonument Oostermaet gelegen.



De locatie is op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument gelegen. Hiermee levert dit aspect geen beperkingen op.

Wetlands

Zoals te zien in onderstaande figuur zijn nabij de locatie geen wetlands gelegen. Het dichtstbijzijnde beschermde wetland, Drontermeer, is op een afstand van ongeveer 31 kilometer van de locatie gelegen. Een ander wetland, Engbertsdijkerven, is op een afstand van ongeveer 33 kilometer van de locatie gelegen.



De locatie is op voldoende afstand van het dichtstbijzijnde wetland gelegen. Hiermee levert dit aspect geen beperkingen op.

4.1.3 Flora en Fauna (soortenbescherming)

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet, waarin vooral de gebiedsbescherming is geregeld en in de Flora en Faunawet, waarin vooral de soortbescherming is geregeld.

Op 22 februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren- en plantsoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

De onderhavige locatie heeft het x-coördinaat 213 en het y-coördinaat 486. Uit de gegevens blijkt dat het gebied slechts voor enkele soortgroepen goed is onderzocht. In dit kilometerhok is volgens de bestaande inventarisatiegegevens van het natuurloket, zoals weergegeven in het rapport in figuur 4.5, 8 soorten zoogdieren aangetroffen, waarvan 6 op lijst 1 van de flora- en faunawet, 1 op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet en 1 op de rode lijst.

Niet te verwachten is dat er zich bedreigde of beschermde diersoorten binnen het plangebied bevinden, aangezien er weinig erfbeplanting (dus weinig voedselvoorziening en schuilmogelijkheden) binnen het plangebied aanwezig is. Tijdens de werkzaamheden dient zorgvuldig aandacht te worden besteedt aan het in stand houden van vluchtmogelijkheden voor zoogdieren. Naar verwachting zijn er geen effecten op de lokale populatie. De instandhouding van de aanwezige of te verwachten soorten zal niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Soorten van FF-lijst 1:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 1 van de flora- en faunawet staan geldt een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FF-lijst 2:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op lijst 2 en/of 3 van de flora- en faunawet staan geldt dat deze ontheffingsplichtig zijn. Het is echter niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen wanneer mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Dit houdt in dat maatregelen moeten worden getroffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Soorten van de rode lijst:

Voor mogelijk voorkomende soorten die op de rode lijst van het Ministerie van LNV staan geldt dat bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Zorgplicht:

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde diersoorten en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. Bij realisatie van dit project zal deze zorgplicht in acht worden genomen.



In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling)
FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd)
Hrl = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4)
RL = Rode Lijst
(#) = tevens meetgegevens verzameld.

Volledigheid onderzoek:
 Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerd niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

■ niet van toepassing

Rapportage voor kilometerhok X:213 / Y:486

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						matig	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	6	1			1	matig	0%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

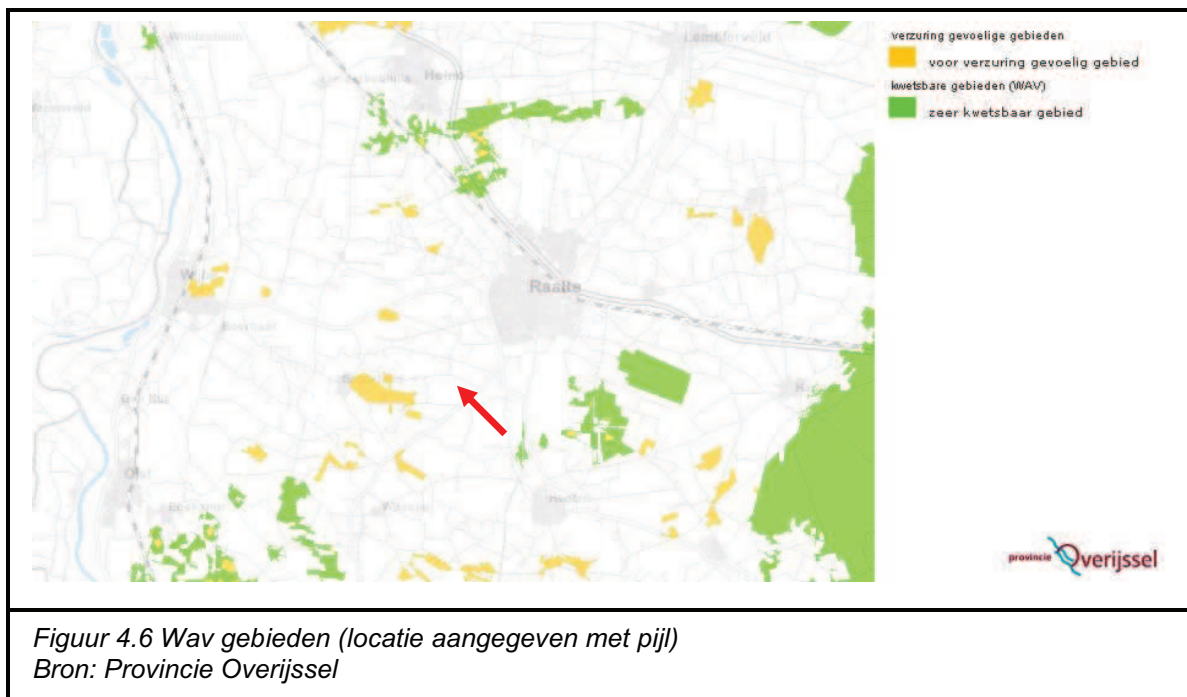
Figuur 4.5 Kaart en rapport Natuurloket (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Natuurloket

4.2 Milieu

4.2.1 Wet ammoniak en veehouderij (Wav)

Onderhavige locatie is niet in een (zeer) kwetsbaar of voor verzuring gevoelig gebied ingevolge de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) gelegen. Het dichtstbijzijnde voor verzuring gevoelig gebied is gelegen op ruime afstand van de locatie (ongeveer 1,1 kilometer). Het dichtstbijzijnde (zeer) kwetsbare gebied is eveneens gelegen op ruim voldoende afstand van de locatie (ongeveer 3,1 kilometer).



Doordat de locatie niet in een (zeer) kwetsbaar of voor verzuring gevoelig gebied of binnen de 250 meter zone van een (zeer) kwetsbaar gebied is gelegen levert dit geen beperkingen op.

4.2.2 Geur

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied. De gemeente Raalte heeft geen eigen geurbeleid geformuleerd.

Dit houdt in dat de wettelijke normen aangehouden moeten worden. Ingevolge artikel 3 lid 1 onder de Wgv is aangegeven dat een vergunning voor een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van de veehouderij op een geurgevoelig object gelegen buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8.0 odeurunits per m³ lucht, en buiten een concentratiegebied, binnen de kom 2.0 odeurunits per m³ lucht. De geurbelasting bij een geurgevoelig object gelegen binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14.0 odeurunits per m³ lucht, en binnen een concentratiegebied, binnen de kom 3.0 odeurunits per m³ lucht. De locatie is gelegen buiten het concentratie gebied.

Voor konijnen geldt echter dat er geen geurnorm aan toegekend is. Dit aspect levert hiermee dus geen belemmeringen op. Wel moet bij het woonhuis, dat als agrarische bedrijfswoning wordt opgericht, rekening gehouden worden met een minimale afstand van 50 meter tot een volgend emissiepunt. Tevens moeten de stallen op een minimale afstand van 50 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning afgelegen zijn.

Gezien de locatie en de omgeving zal dit geen probleem zijn en geen belemmeringen opleveren

Ook geldt voor het woonhuis dat, ten aanzien van een ander nabijgelegen agrarisch bedrijf, een afstand van 50 meter tot een veehouderij in acht moet worden genomen. Gezien het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf al op een afstand van 50 meter tot de perceelsgrens wordt deze afstand, waar op het perceel de woning ook wordt geplaatst, gehandhaafd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor fijn stof en NO₂.

Ministeriële regeling NIBM

In een ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt. Waar mogelijk worden getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

NSL

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

In onderhavige situatie is echter sprake van een konijnenhouderij, waarvoor op het gebied van luchtkwaliteit geen normen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Van eenzelfde problematiek is sprake bij nertsenhouderijen. Ten aanzien van de fijn stof emissie wordt dan ook verwezen naar jurisprudentie (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 8 november 2006, nummer 200602240/1) waarin een uitspraak is gedaan over de emissie van zwevende deeltjes bij het houden van nertsen. In deze jurisprudentie staat het volgende omschreven:

"Verder moet voorop worden gesteld dat er geen beoordelingsmethodiek bestaat ten aanzien van de mogelijke emissie van zwevende deeltjes, die wordt veroorzaakt door het houden van nertsen. Het standpunt van verweerder dat er als gevolg van het houden van nertsen in de thans vergunde huisvesting, door het ontbreken van bronnen die zwevende deeltjes kunnen veroorzaken, geen sprake zal zijn van noemenswaardige emissie van zwevende deeltjes vanuit de inrichting, komt de Afdeling niet onjuist voor.

Verweerder heeft overigens in zijn verweerschrift en in een nader ingekomen stuk aanvullend berekend wat de bijdrage aan de hoeveelheid zwevende deeltjes van de onderhavige nertsenhouderij zou kunnen zijn. Daartoe heeft verweerder een vergelijking gemaakt met het houden van legkippen in een mestbandbatterijsysteem, aangezien dit huisvestingssysteem enigszins is te vergelijken met de huisvesting van nertsen. Uit de vervolgens met het zogeheten CAR II-model uitgevoerde berekening volgt dat er bij deze worst case-benadering geen overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 plaatsvindt, hetgeen de conclusie rechtvaardigt dat voor zover een vergelijking met een mestbandbatterijsysteem voor legkippen al mogelijk is, de mogelijke bijdrage aan de emissie van zwevende deeltjes bij een bedrijfsvoering zoals bij de onderhavige inrichting het geval is zeker niet zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.'

Bron: Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)

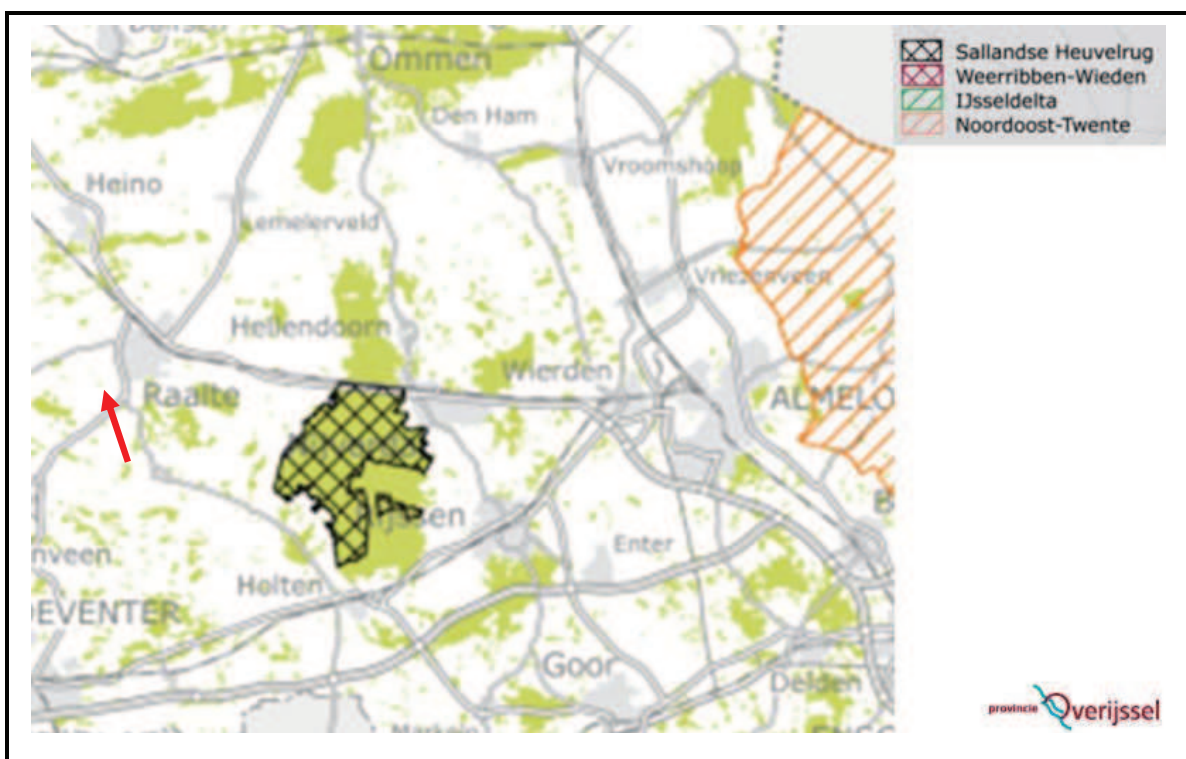
Ten aanzien van de nieuw te vestigen konijnenhouderij aan de Pleegsterdijk ongenummerd te Raalte zou er, net als in de bovengenoemde zaak ten aanzien van het houden van nertsen, een onderzoek gedaan kunnen worden naar luchtkwaliteit, waarbij emissiefactoren gehanteerd worden welke behoren bij het houden van legkippen in een mestbandbatterijsysteem. Echter, zoals ook beschreven in de bovenstaande jurisprudentie, is het de vraag of in hoeverre een dergelijke vergelijking zuiver is. Daarom zal het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek voor nieuwvestiging van een konijnenhouderij geen toegevoegde waarde hebben.

4.3 Landschap

4.3.1 Aardkundige waarden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

In de onderstaande figuur is te zien dat het dichtstbijzijnde aardkundig waardevol gebied (Sallandse Heuvelrug) op ruim voldoende afstand van de locatie is gelegen (ongeveer 13,3 kilometer).

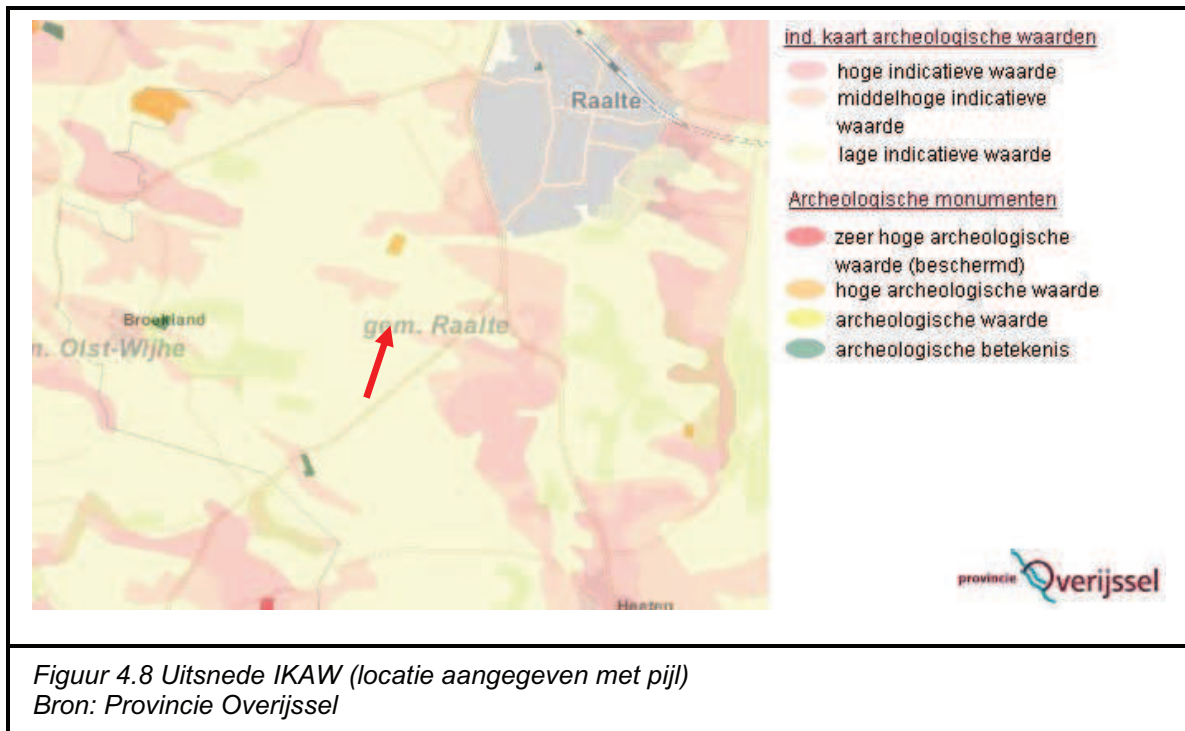


*Figuur 4.7 Uitsnede Aardkundige Waardenkaart (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Provincie Overijssel*

Gezien de locatie niet in of nabij een aardkundig waardevol gebied is gelegen levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.3.2 Archeologie

Op of in de directe omgeving van de bedoelde locatie zijn geen archeologische vindplaatsen of monumenten bekend. Op de Kaart Indicatieve Archeologische Waarden (IKAW) ligt de projectlocatie een zone met een lage verwachtingswaarde.



Door de ligging van de locatie in een gebied met een lage verwachtingswaarde lijkt een aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De kans op het vinden van archeologische waarden moet daarom ook op nihil worden geschat. Mochten er bij het realiseren van het project toch archeologische vondsten worden aangetroffen zullen deze, conform de verplichting volgens artikel 47 van de Monumentenwet, worden gemeld bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

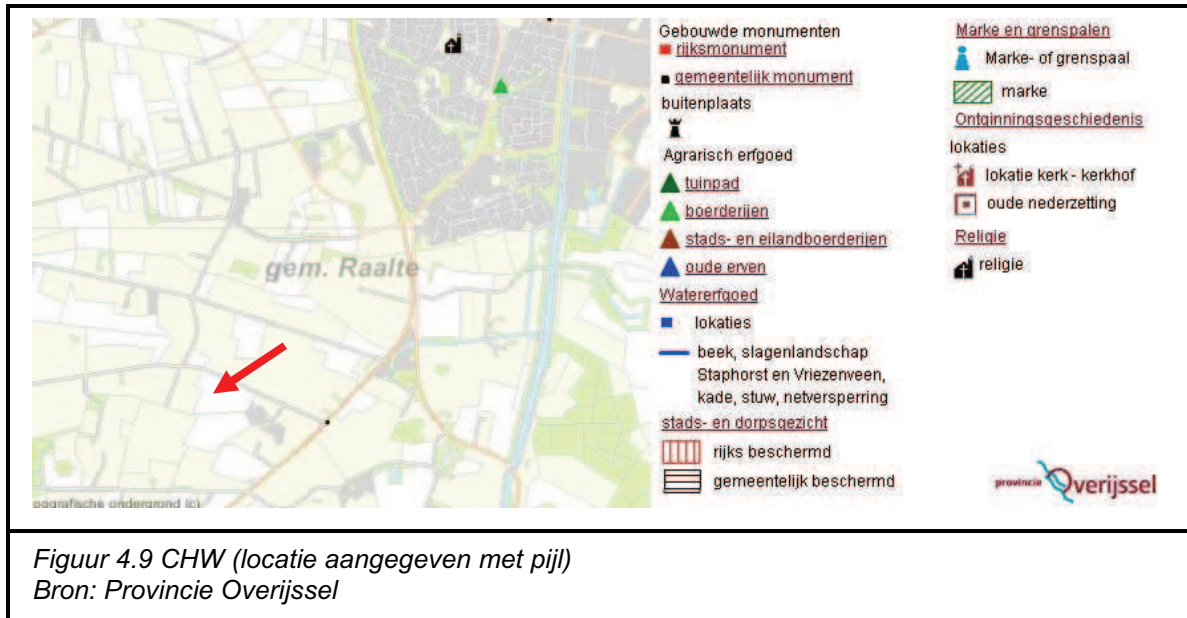
De locatie is niet gelegen nabij een archeologisch monument. Het dichtstbijzijnde archeologisch monument is op ruim voldoende afstand van de locatie gelegen (ongeveer 870 meter).

De archeologisch medewerker van de gemeente Raalte heeft eveneens een advies op archeologisch gebied opgesteld. De conclusie uit dit onderzoek is dat een vervolgonderzoek niet vereist is. Voor het gehele archeologische advies van de gemeente Raalte wordt verwezen naar bijlage 4.

Hiermee zijn er geen belemmeringen op archeologisch gebied.

4.3.3 Cultuurhistorie

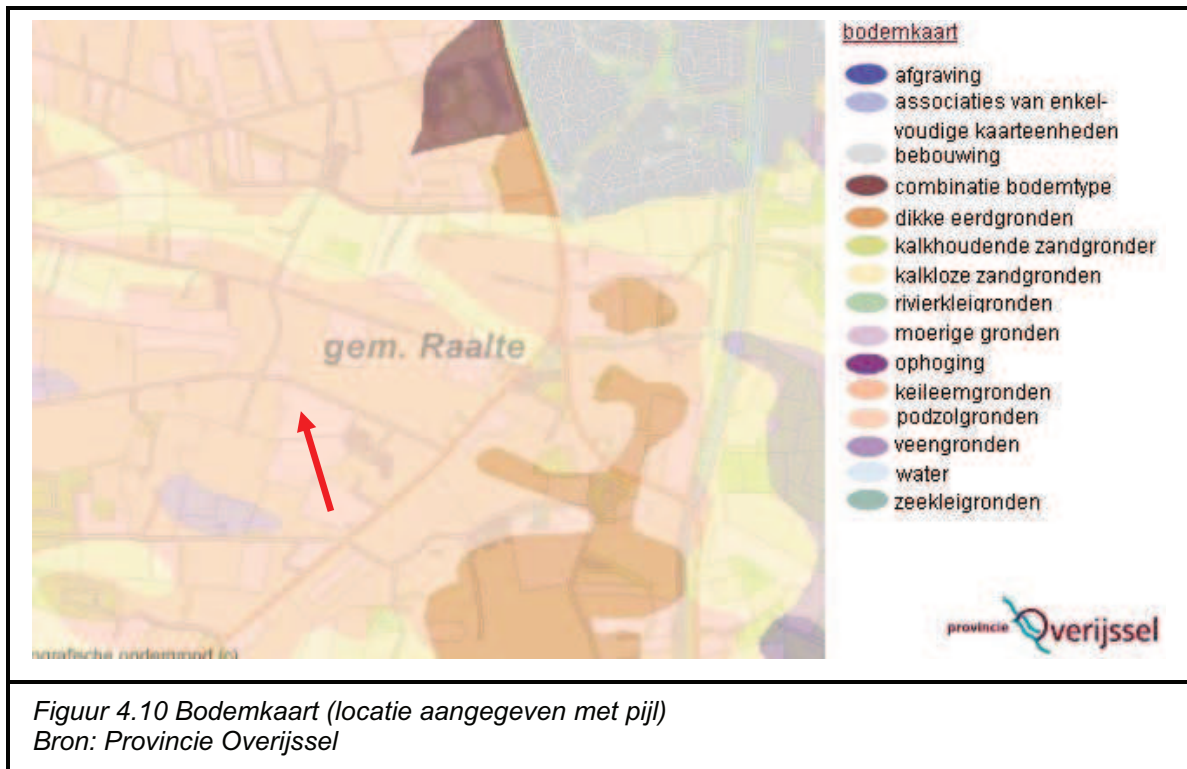
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat onderhavige bedrijf niet is gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden.



Nabij de locatie liggen geen cultuurhistorische monumenten. Met de nieuwvestiging van een konijnenhouderij worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Hiermee zijn er op cultuurhistorisch gebied geen belemmeringen.

4.3.4 Bodem

De gronden waarop de nieuwvestiging is gepland, zijn momenteel in gebruik als landbouwgrond, bestaande uit podzolgrond. Uit de voorgaande behandelde landschappelijke aspecten is gebleken, dat ter plaatse geen sprake is van een waardevol aardkundig gebied. Bovendien zijn landbouwgronden, zo blijkt uit ervaring, nagenoeg nooit verontreinigd. De locatie is dus zeer waarschijnlijk schoon.



Om zeker te zijn van een niet verontreinigde bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie als onverdacht voor bodemverontreiniging aangemerkt kan worden en dat de aangetoonde lichte verhogingen geen aanleiding geven voor een vervolgonderzoek. Er zijn geen belemmeringen voor afgifte van een bouwvergunning. Voor het gehele bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op.

4.3.5 Landschappelijke inpassing

In het kader van de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel, waarin het onderdeel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een kader stelt voor landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing, is het noodzakelijk aan te tonen dat het project voldoende in het landschap wordt ingepast. Om dit aan te tonen is door een landschapsdeskundige van het Ervenconsulent van 't Oversticht een advies opgesteld betreffende op welke manier het plan in het landschap kan worden ingepast. Voor dit advies van het Ervenconsulent wordt verwezen naar bijlage 6.

Tevens is door een landschapsdeskundige van Bureau Reuvers, Bureau voor Groene Ruimtes een inrichtingsplan opgesteld. Hierin is het advies van het Ervenconsulent grotendeels opgevolgd. Hierin wordt een gescheiden voorerf met een weide voor kleinvee en fruitbomen, gedeeltelijk omsloten met streekeigen hagen geadviseerd. Hiervoor is gekozen omdat door de beplanting op het voorerf het perceel aan de laanbeplanting van de Pleegsterdijk verankerd wordt.

Voor de inpassing van de oostzijde van het perceel wordt een singel van beplanting aangelegd die over gaat in boombeplanting. Deze singel zorgt voor de inpassing van de bebouwing en voor een duidelijke begrenzing van het erf ten opzichte van het open landschap. Om mogelijke uitbreidingen in de toekomst mogelijk te maken wordt gekozen om de westzijde van het perceel open te laten.

Hiermee wordt het erf niet beeldbepalend in de omgeving, maar wordt hier juist onderdeel van. Tevens zorgt het voor een beter klimaat voor de aanwezige flora en fauna.

In de Omgevingsvisie van Overijssel wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gerealiseerd wordt door het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Hierbij wordt aangesloten door het behoud van zichtlijnen en open structuren.

In de LOG-visie van Raalte worden uitgangspunten gesteld op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Bij deze uitgangspunten uit de LOG-visie van Raalte wordt aangesloten door de aanleg van de singel en door de aansluiting op de laanbeplanting.

In de onderstaande figuur is te zien op welke manier het project in de omgeving wordt ingepast.



Figuur 4.11 Schets landschappelijke inpassing
 Bron: Bureau Reuvers, Bureau voor Groene Ruimtes

Voordat een nieuw bouwperceel kan worden opgenomen dient te worden aangetoond dat hergebruik van een bestaand bouwperceel niet mogelijk is (principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Dit is aangetoond in paragraaf 3.3.3 en bijlage 2.

Op grond van de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel geldt bij het realiseren van nieuwe agrarische bouwpercelen het principe van saldering. Dit houdt in dat elders een bouwperceel, waarop intensieve veehouderij mogelijk is, moet worden opgeheven, of vestiging van intensieve veehouderij onmogelijk wordt gemaakt. In het laatste geval kan nog wel een agrarisch bedrijf zonder intensieve tak worden voortgezet. Indien niet wordt voldaan aan deze salderingsvoorwaarde, dan is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

De Gemeente Raalte heeft een agrarisch bouwperceel in eigendom waar op grond van het geldende bestemmingsplan intensieve veehouderij mogelijk is. Het gaat om een agrarisch bouwperceel gelegen aan de Heesweg 55 te Raalte (kadastraal bekend: gemeente Raalte, sectie F en nummer 4278). De gemeente Raalte is voornemens de aanduiding 'intensieve veehouderij' van deze locatie te verwijderen. Dit krijgt zijn beslag in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied die op dit moment in voorbereiding is. Door het opheffen van deze IV-locatie wordt voldaan aan de salderingseis en is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Zoals verder uit deze paragraaf blijkt wordt wel op een zorgvuldige manier invulling gegeven aan de gebruikelijke landschappelijke inpassing van het nieuwe erf.

4.4 Omgeving

4.4.1 Geluid

De agrarische grond aan de Pleegsterdijk zal na de bestemmingsplanwijziging de bestemming “Agrarische doeleinden” blijven behouden. De nieuwvestiging van een konijnenhouderij en een bedrijfswoning zal weinig extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. Hierdoor neemt het eventueel veroorzaakte wegverkeerslawaai van de locatie niet toe.

Een goede ontsluiting van de locatie wordt gerealiseerd aan de Pleegsterdijk. Op het terrein zal voldoende gelegenheid om te keren en parkeren aangelegd worden waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Pleegsterdijk.

Tevens is voor de nieuwvestiging van een konijnenhouderij aan de Pleegsterdijk een milieuvergunning aangevraagd. In deze milieuvergunning wordt een kader gesteld voor de maximale geluidsbelasting afkomstig van het bedrijf. Het bedrijf zal daarom altijd aan de vergunde geluidsbelasting moeten voldoen. Zorg wordt gedragen dat bij de bedrijfsvoering deze vastgestelde maximale geluidswaarde niet wordt overschreden.

Bij het plaatsen van de bedrijfswoning moet de maximale geluidsbelasting op de gevel van de woning in acht worden genomen. De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag de maximale toegestane waarde van 48 dB niet overschrijden. Bij de plaatsing van de woning zal voor het kiezen van de locatie zorg worden gedragen dat deze waarde niet wordt overschreden.

Om dit aan te tonen is voor zowel de geluidsbelasting van het bedrijf aan de omgeving als voor de geluidsbelasting op de gevel van de bedrijfswoning een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de grenswaarden nergens worden overschreden. Hiermee levert dit aspect geen belemmeringen op voor de nieuwvestiging van een konijnenhouderij aan de Pleegsterdijk. Voor de volledige akoestische rapporten wordt verwezen naar bijlagen 7 en 8.

4.4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid is voor een agrarisch bedrijf vaak niet zo van belang. Een agrarisch bedrijf veroorzaakt zelf namelijk geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid, tenzij op het terrein een propaangastank wordt geplaatst. Dit is in onderhavige situatie niet het geval. Het is hiermee geen Bevi-inrichting. Daarnaast is het productieproces van het bedrijf niet van dien aard dat de Arbo-wetgeving specifieke voorschriften voorschrijft. Volgens de Risicokaart zijn in de directe omgeving ook geen risicobronnen gelegen met een invloedsgebied waarbinnen de onderhavige inrichting is gepland.



Het dichtstbijzijnde risico voor de woon- en leefomgeving is een LPG-installatie (Texaco-station). Ten aanzien van deze installatie dient een afstand van 45 meter in acht te worden genomen. De daadwerkelijke afstand bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Hiermee is de afstand tot de installatie zodanig dat deze geen belemmeringen oplevert voor de vestiging van de konijnenhouderij.

De Provinciale weg N348, Nieuwe Deventerweg, is een route voor Gevaarlijke Stoffen. Gelet op de afstand van ongeveer 590 meter van deze weg tot de inrichting is hier geen gevaaraspect.

5. WATER

5.1 Waterparagraaf

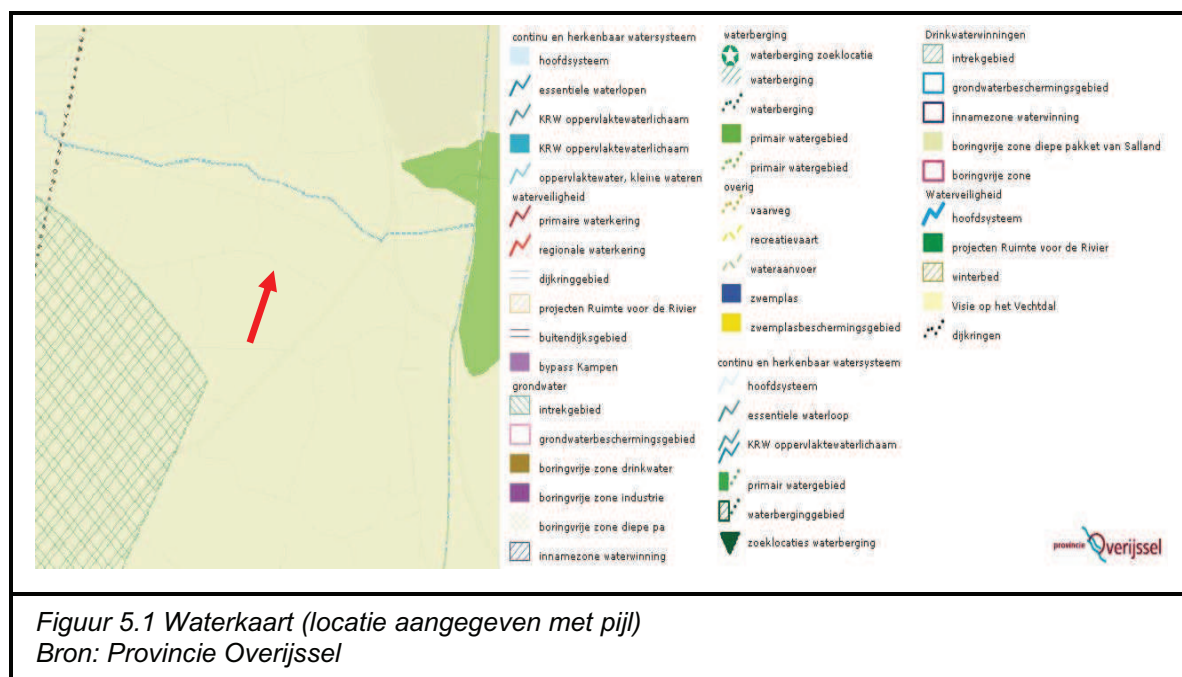
Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. Met dit besluit wordt de zogenaamde watertoets verankerd in het Besluit van ruimtelijke ordening 1985. Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wet waterhuishouding (art. 1Wwh). Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterkwaliteit en verdroging bezien worden.

De locatie valt binnen waterschap Groot Salland.

Uit onderstaande plankaart blijkt dat onderhavige locatie niet is aangewezen als aandachtsgebied voor soorten aandachtsgebieden (bijvoorbeeld grondwateronttrekking voor de drinkwatervoorziening, zoekgebied, beekherstelgebied, reserveringsruimte voor rivier/beek, wijstgebied).

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet in een gebied ligt waar problematiek speelt rondom water.



Figuur 5.1 Waterkaart (locatie aangegeven met pijl)

Bron: Provincie Overijssel

5.2 Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan de Pleegsterdijk te Raalte. Er is hier sprake van een nieuwvestiging. Dit project realiseert een nieuwe konijnenhouderij met bijbehorende stallen, kapschuur, kleinveewiede en (toekomstig) woonhuis aan de Pleegsterdijk. De bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan is "Agrarische doeleinden". De referentiesituatie voor hydrologisch neutraal bouwen bestaat momenteel uit geen verhard oppervlak. Tevens wordt in de referentiesituatie uitgegaan van geen erfverharding.

5.3 Voorgenomen activiteit

In de voorgenomen activiteit wordt ongeveer 2.376 m² nieuw verhard oppervlak, zijnde dakoppervlak gerealiseerd. Na realisering van het project bedraagt het verharde oppervlak ter plaatse, omdat het nieuwvestiging betreft dus 2.376 m².

Tevens wordt erfverharding gerealiseerd van 1.850 m² voor ontsluiting van het bedrijf en de woning. Het hemelwater afkomstig van deze nieuw aan te leggen erfverharding wordt direct in de bodem geïnfiltreerd.

5.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie).

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

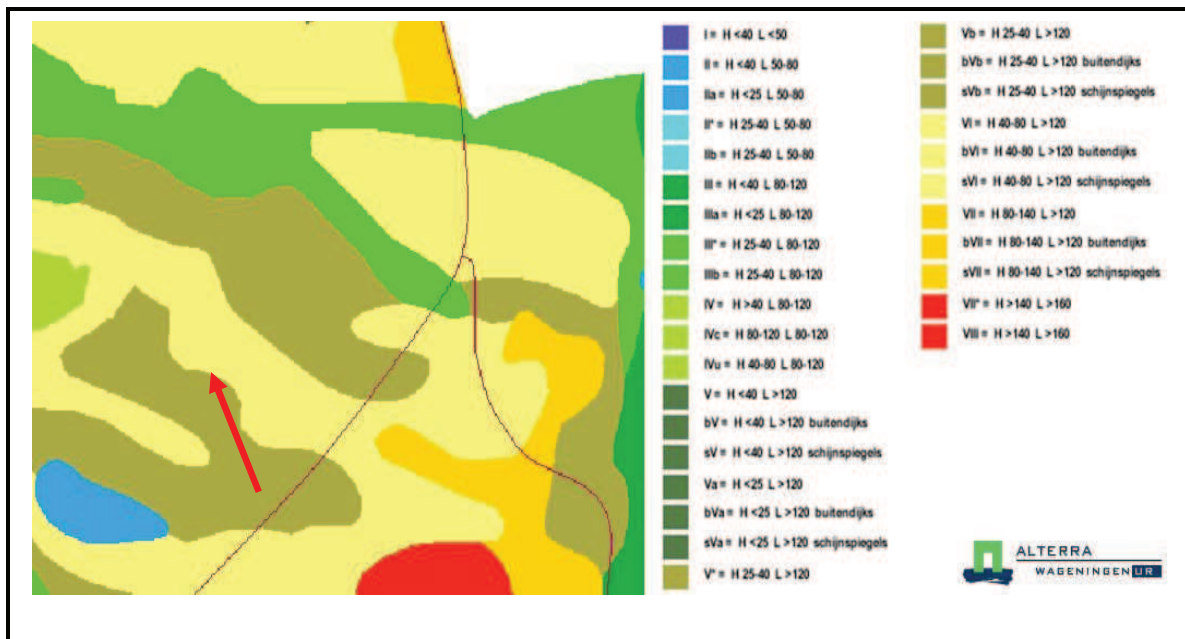
Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren uit het NBW. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorden:

1. Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie.
2. Hemelwater bergen in open water
3. Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi's, bassins, kratten en kelders).

In de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de volgende eisen:

- hydrologisch neutraal bouwen;
- afvoer vanuit het gebied neemt niet toe (maximale toegestane afvoer op basis van de landelijke afvoer van 1 L/s/ha;
- voldoet aan een regenbui T=100

Uit de waterkaarten van provincie Overijssel kan worden geconcludeerd dat op basis van de redelijk diepe grondwaterstand in het plangebied (GHG tussen de 25 en 80 cm-mv) en de doorlatendheid van de bodem, infiltratie van hemelwater mogelijkheden biedt. Voorwaarde voor infiltratie is dat de GHG niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. Hierdoor is de kans op grondwateroverlast zeer klein.



Figuur 5.2 Waterkaart (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Bodemdata van Alterra Wageningen

5.5 Schoon inrichten

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast;
- een infiltratievoorziening gerealiseerd.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. Het bedrijfsafvalwater (afvalwater, reinigingswater stallen en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard) wordt opgevangen in de binnen de inrichting aanwezige mestkelder achter de stallen. De mestkelder beschikt over voldoende capaciteit hiervoor. In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd. Al het opgevangen afvalwater wordt tegelijk met de mest afgevoerd.

5.6 Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.

1. Veiligheid: De waarborging dat bij extreme neerslag de hoeveelheid water ook daadwerkelijk kan worden afgevoerd is aanwezig. De buffer zal zodanig groot zijn dat de capaciteit voldoende is bij $T=10$. Voor een situatie $T=100$, wordt een overstort op het oppervlaktewater aangebracht en zal zo voldaan worden aan de normen zoals gesteld door het waterschap.
2. Wateroverlast: De wateroverlast wordt zoveel mogelijk beperkt om via de waterbuffer het hemelwater te laten infiltreren. Het oppervlaktewater wordt hierdoor in de grond opgenomen, waardoor eventuele wateroverlast beperkt blijft.
3. Riolering: Het bedrijf is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd. Het bedrijfsafvalwater (afvalwater, reinigingswater stallen en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard) wordt opgevangen in de binnen de inrichting aanwezige mestkelders onder de stallen.
4. Volksgezondheid: Het hemelwater dat via de buffer wordt geïnfiltreerd, vormt geen risico voor zowel de volksgezondheid als voor collega veehouders i.v.m. het eventueel overbrengen van dierziekten. Al het bedrijfsafvalwater verdwijnt in de mestkelders waar het biologisch wordt afgebroken en daarna verantwoord wordt uitgereden op het land.
5. Grondwateroverlast: Bij berging in de waterbuffer is geen sprake van invloed op het grondwater omdat er geen structurele peilverhoging ontstaat. De nieuwbouw heeft geen consequenties voor eventuele bodemdaling.
6. Oppervlaktewaterkwaliteit: Het hemelwater wat infiltreert, bevat geen verontreinigingen zoals meststoffen en dergelijke en levert daardoor geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater. Doordat dit hemelwater geen schadelijke stoffen bevat, heeft dit ook geen negatieve invloed op de kwaliteit van het grondwater. Het heeft de voorkeur van het waterschap om geen gebruik te maken van uitlogende materialen als zink, koper, lood en zacht pvc. De initiatiefnemer is niet van plan om deze materialen te gebruiken voor de nieuwe bebouwing.
7. Verdroging: Doordat er geen grondwater aan de bodem wordt onttrokken heeft de exploitatie van dit bedrijf ook geen invloed op verdroging.

6. ECONOMISCHE HAALBAARHEID (GREX)

6.1 Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid is volgens het rekenprogramma van het LEI Wageningen (UR) berekend. De conclusie van deze analyse geeft aan dat in de tweede fase (na 3-5 jaar) zeker sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. In de eerste fase (de eerste 3-5 jaar) zal het bedrijf als bijna volwaardig functioneren. Voor de resultaten van de berekening wordt verwezen naar bijlage 9.

Tevens is ten behoeve van onderzoek naar de economische haalbaarheid een bedrijfsplan opgesteld. Dit bedrijfsplan is reeds bij de gemeente in bezit.

6.2 Planschade

Het bouwplan valt onder de Grondexploitatiewet (GREX-wet). Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is naast dit plan een overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit de GREX-wet. Ook eventuele planschade zal in deze overeenkomst worden geregeld.

7. REACTIES

7.1 Reacties Rijksdiensten en Waterschap

Rijksdiensten en het Waterschap Groot Salland hebben in hun vooroverlegreactie ex art 3.1.1 Bro, aangegeven geen opmerkingen te hebben bij het plan.

7.2 Reactie Provincie Overijssel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het college van gemeente Raalte de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.

Algemeen kan de provincie instemmen met de ontwikkeling. Wel heeft de provincie inzake Natura-2000 een opmerking:

In paragraaf 4.1.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de ontwikkeling onder de drempelwaarde ligt van 0,5 % ten opzichte van de kritische depositiewaarde voor de beschermde natuurgebieden Boetelerveld, Sallandse Heuvelrug en de Uiterwaarden IJssel. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat de Natuurbeschermingswetvergunning verleend kan worden.

Alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter visie wordt gelegd vindt de provincie het van essentieel belang dat hierover uitsluitel wordt gegeven vanuit de provinciale eenheid EMT team vergunningverlening.

Indien met bovengenoemde opmerking rekening wordt gehouden, ziet de provincie 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.

7.3 Reactie gemeente Raalte

Het team vergunningverlening van de provincie Overijssel geeft aan pas uitsluitel te kunnen geven over het verlenen van een Natuurbeschermingswetvergunning op het moment dat een volledige vergunningaanvraag is ingediend en beoordeeld. De beoordeling van vergunningaanvragen is pas kortgeleden, na vaststelling van het beleidskader 'Stikstof en Natura 2000 voor veehouderijen', weer op gang gekomen. Vanwege de onduidelijkheid rond de vergunningverlening is niet eerder een aanvraag ingediend.

Zoals elders in deze toelichting beschreven verwacht de gemeente dat de noodzakelijke vergunning kan worden verleend. Op dit moment wordt gewerkt aan de laatste onderdelen van de vergunningaanvraag. Gezien de tijd die gemoeid is met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is de gemeente van mening dat voldoende tijd beschikbaar is om, voor vaststelling van het bestemmingsplan, een ontvankelijke Natuurbeschermingswetvergunningaanvraag te kunnen doen. De gemeente gaat er vanuit dat de planologische- en Natuurbeschermingswetvergunning procedure op deze wijze parallel kunnen lopen zodat voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan voldoende duidelijkheid ontstaat over het kunnen verlenen van de vergunning.

8. AFWEGING INITIATIEF

8.1 Afweging initiatief

Het onderhavige plan betreft een nieuwvestiging van een intensieve veehouderij in de vorm van een konijnenhouderij.

De nieuwvestiging van een konijnenhouderij, zijnde een intensieve veehouderij, past binnen de vigerende beleidskaders. Het gaat om een nieuwvestiging in een landbouwontwikkelingsgebied, waarbinnen het gebied is aangemerkt als gebied met nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. De locatie is aangemerkt als zijnde duurzaam. Bovendien is aangetoond dat vestiging in de bestaande bebouwing niet mogelijk is.

Daarnaast worden met de nieuwvestiging van een konijnenhouderij op de locatie in de omgeving geen landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, natuurlijke en stedenbouwkundige waarden onevenredig aangetast.

Verder ontstaat, door het zoveel mogelijk inpassen van het plan in de omgeving, geen verstoring van het landschap. Tevens zal (in de tweede fase, na een periode van 3-5 jaar) sprake zijn van een volledig volwaardig agrarisch bedrijf.

De gemeente Raalte heeft op grond van een eerste ruimtelijke toets toegezegd in principe medewerking te willen verlenen middels een besluit van Burgemeester en Wethouders. Voor de inhoud van dit besluit wordt verwezen naar bijlage 10.