



Bestemmingsplan Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20110 006



**Gemeente Raalte
Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9**

**NL.IMRO.0177.BP BP20110006-0001
RAALTE, NOVEMBER 2011**

**LTO NOORD ADVIES,
ING. S. ELGERSMA
MR. ING. A. PAALMAN**

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding van het project	1
1.2	Huidige planologische regeling	1
1.3	Keuze van de procedure	1
1.4	Opzet van de toelichting	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
2.	GEBIEDSPROFIEL	3
3.	BELEID	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	RUIMTELIJKE VISIE EN INPASSING	11
5.	PROJECTPROFIEL	13
5.1	Rood voor Rood	13
5.2	Verkeer en parkeren	13
5.3	Riolering en overige nutsvoorzieningen	14
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	14
5.5	Milieuaspecten	16
6.	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	26
6.1	Algemeen	26
6.2	De regels	26
6.3	Verantwoording van de regels	27
6.4	Handhaving	28
6.5	Economische uitvoerbaarheid	29
6.6	Inspraak en vooroverleg	29

Bijlagen:

- Inrichtingsplan
- Kadastrale gegevens
- Watertoets
- Bodemonderzoek
- Flora- en faunaonderzoek
- Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties weergegeven als gevolg van de realisatie van twee woonkavels en het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Ter plekke van de locatie Bredenhorstweg 1 worden de aanwezige agrarische gebouwen gesloopt en zal de agrarische bestemming naar wonen worden omgezet.

In dit rapport zijn de gevolgen van het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het behoud van de voormalige bedrijfswoning en de realisatie van 2 vrijstaande woningen tussen de Bredenhorstweg 7 en 9 weergegeven.

1.1 Aanleiding van het project

Aan de Bredenhorstweg te Lierderholthuis ligt, in het buitengebied, het varkenshouderijbedrijf van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn voornemens de varkenshouderijtak te beëindigen.

De gebouwen ten behoeve van het varkenshouderijbedrijf worden gesaneerd. De agrarische bedrijfswoning en een berging zullen behouden blijven. In verband met de waterzuivering aan de overzijde van de Bredenhorstweg is het niet mogelijk de woningen op het huidige agrarische perceel te realiseren. De woningen zouden binnen de geurcontouren van de zuivering komen te liggen. Aan de Bredenhorstweg tussen de nummers 7 en 9 worden, ten noordwesten van het huidige varkenshouderijbedrijf, twee woningen gerealiseerd op het nieuwe bouwperceel.

1.2 Huidige planologische regeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 21 april 1987, staat het volgende vermeld:

1. de planlocatie heeft de bestemming agrarisch bouwblok A (met woning) art. 8;
2. de compensatiekavel heeft de bestemming agrarisch gebied art. 7;
3. over beide kavels is een watertransportleiding gelegen art. 3;
4. in de voorschriften van de bestemmingen is opgenomen dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Achter de kavel, ten zuiden, is de spoorlijn Raalte- Zwolle gelegen. Ten oosten is een waterzuiveringsinstallatie gelegen.

1.3 Keuze van de procedure

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de geschetste bouwmogelijkheden mogelijk te maken middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan. De mogelijkheden bestaan uit functiewijziging van agrarisch naar woondoeleinden en inperking van de toegestane bebouwingsmassa. In de aard van de bestemming vindt een verruiming plaats, in de zin dat de bouw van twee extra woningen mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor dient een planologische procedure in de

vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd.

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties van het project op de omgeving weergegeven. Alle deelaspecten worden beschreven, waarbij de uitweiding per onderdeel is aangepast aan de mate waarin het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De volgende deelaspecten worden beschreven:

Beschrijving van het project (gebied) planologische kader:

- Rijksbeleid
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid
- Effect van het project:
 - . planologisch
 - . stedenbouwkundig
 - . milieu
 - . geluid
 - . lucht, licht, trillingen
 - . water
 - . archeologie
 - . bodem
 - . externe veiligheid
 - . economische uitvoerbaarheid.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bredenhorstweg 1 en tussen 7 en 9' bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20110006-0001 schaal 1: 1000) en een renvooi;
- de regels;
- de toelichting.

Op de verbeelding zijn de toegekende bestemmingen in het plandeel weergegeven. De bestemmingen corresponderen met de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende afwegingen en motieven.

2. Gebiedsprofiel

Het project is gelegen aan de Bredenhorstweg in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het bedrijf ligt circa 2350 meter ten noordwesten van de kern van Heino en 700 meter ten noord-oosten van Lierderholthuis.



Regionale situering, Bredenhorstweg 1, Lierderholthuis (bron google maps)

De directe omgeving van de planlocatie kenmerkt zich voornamelijk door landbouw. Het bouwperceel is niet bijzonder goed verkaveld en voor de toekomstige agrarische bedrijfsactiviteiten niet optimaal. De beperking zit in de ligging tussen de Bredenhorstweg en de spoorlijn. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door het gebruik van gronden door grondgebonden landbouw. Ten noorden van de locatie rond de Zuthemerweg is wat meer bebossing gelegen.



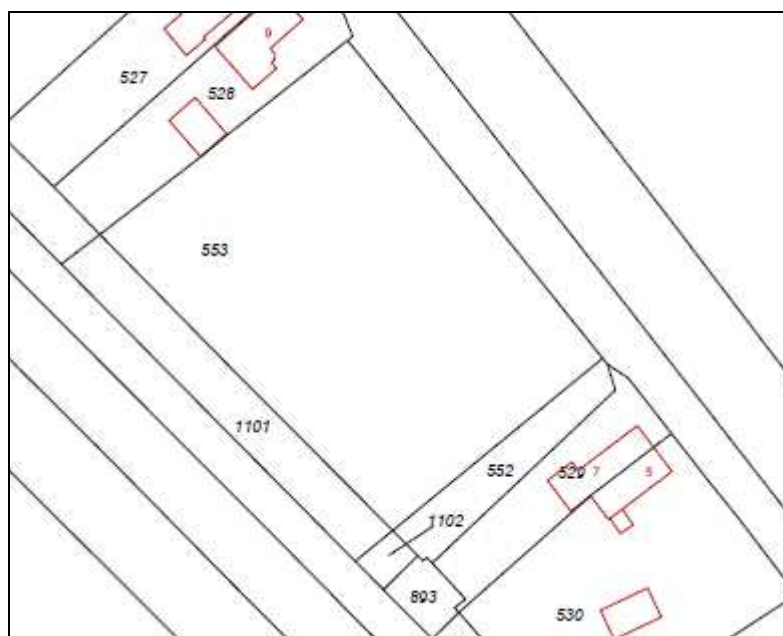
Locale situering, Bredenhorstweg 4

Het plangebied is gevestigd binnen het oude hoevelandschap waar van vroeger uit de agrarische activiteiten zijn gevestigd. De bedrijfsbebouwing heeft weinig weg van historisch waardevolle bebouwing en is niet verbonden met specifieke gebiedskenmerken.

De compensatiekavel wordt gerealiseerd tussen de Bredenhorstweg 7 en 9, dit is noordwestelijk gelegen van het voormalige varkenshouderijbedrijf van de initiatiefnemers, de Bredenhorstweg 1 te Lierderholthuis.



Kadastraal perceel, Bredenhorstweg 1, Lierderholthuis



Kadastraal perceel, Bredenhorstweg tussen 7 en 9, Lierderholthuis

3. BELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening beschreven en beoordeeld. Het beleid waaraan ruimtelijke plannen worden getoetst, zowel op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau, wordt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de 'Nota Ruimte' met een looptijd tot 2020. Voor de periode 2020-2030 is een doorkijk opgenomen naar de lange termijn. De Nota Ruimte is door de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal goedgekeurd en vastgesteld op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland. De regering richt zich hierbij specifiek op vier doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie. De gemeenten hebben vervolgens het initiatief bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er vraag is naar zowel centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning.

Conclusie

Het toestaan van het bouwinitiatief is niet in strijd met het rijksbeleid en komt tegemoet aan de onderdelen duurzame ontwikkeling en de bevordering van een vitaal platteland. Door het saneren, de nieuwe aanplant en de realisatie van een nieuwe kavel, worden het aanzicht en de beleving van het platteland verbeterd.

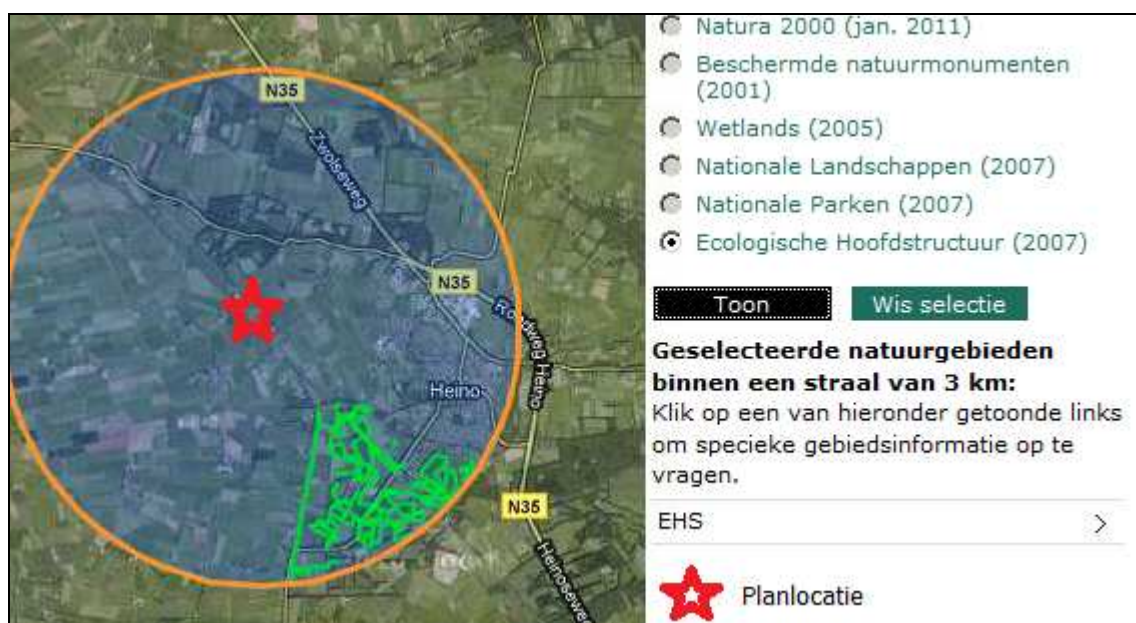
Ecologische Hoofdstructuur

Het project ligt op ruim 1500 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is het samenhangende stelsel van natuurgebieden en andere terreinen met natuurwaarden dat de biodiversiteit in Nederland duurzaam moet veiligstellen. De provincie beschermt met name de 'kernkwaliteiten' van de ecologische hoofdstructuur.

De ontwikkelingsopgaven van de gehele EHS zijn:

- het ontwikkelen van nieuwe natuur;
- het realiseren van agrarisch natuurbeheer;
- het realiseren van ecologische verbindingzones;
- het realiseren van robuuste verbindingen en poorten.

Voor de omgeving van het project gaat het met name om de bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuren.



3.2 Provinciaal beleid

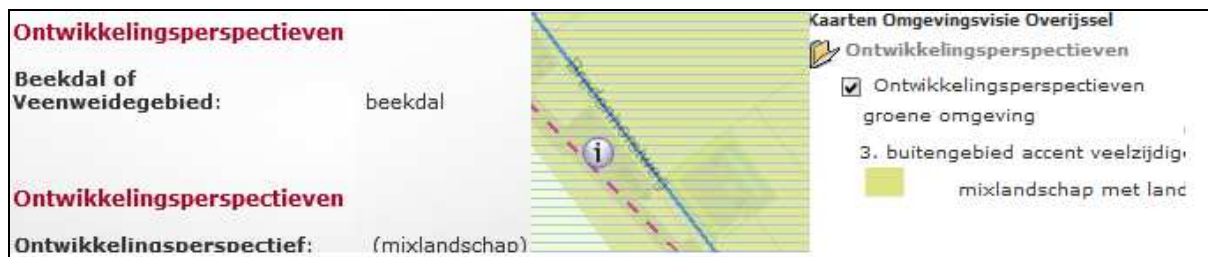
Omgevingsvisieverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en kwaliteit. De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

De definitie van duurzaamheid luidt: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: 'de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving'. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt. Ten aanzien van het landschap heeft de provincie Overijssel de volgende ambitie: het versterken van de identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen. Voor cultureel erfgoed heeft de provincie de volgende ambitie: het behoud en versterken van cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed).

De ambitie is aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. Hierbij gaat het om de voormalig agrarische bedrijven waaronder het project valt.



Afbeelding: kaart omgevingsvisie (bron: omgevingsvisie Overijssel)

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.



Afbeelding: gebiedskenmerken kaart (bron: omgevingsvisie Overijssel)

De dekzandruggen krijgen een beschermde bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidig reliëf. De ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt hierbij zal de strekkingsrichting van het landschap gevormd door afwisseling van beekdalen en ruggen zijn.

Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het oude hoevelandschap is ontstaan nadat de grote essen bezet waren, de boeren gingen op zoek naar hoge dekzandkoppen en hebben deze ontgonnen. De dragers zijn essen, kampen, oude erven (al dan niet geclusterd) en weidegronden langs beken. De oude erven zijn zeer bepalende onderdelen in deze landschapstypen. Door groter wordende bebouwing werd het open karakter bedreigd. De ambitie is gericht op kwaliteitsverbetering van het kleinschalige, afwisselende oude hoevelandschap vanuit de verspreid liggende erven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevelandschap, dan dragen deze bij aan behoud en de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevelandschap 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.

Wanneer de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan, blijkt dat de ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Het onderhavige 'rood voor rood'-project is een verbetering voor de landschappelijke kwaliteit. De functieverandering van intensieve veehouderij naar wonen draagt bij aan behoud en is voornamelijk een versterking voor de landschappelijke omgeving.

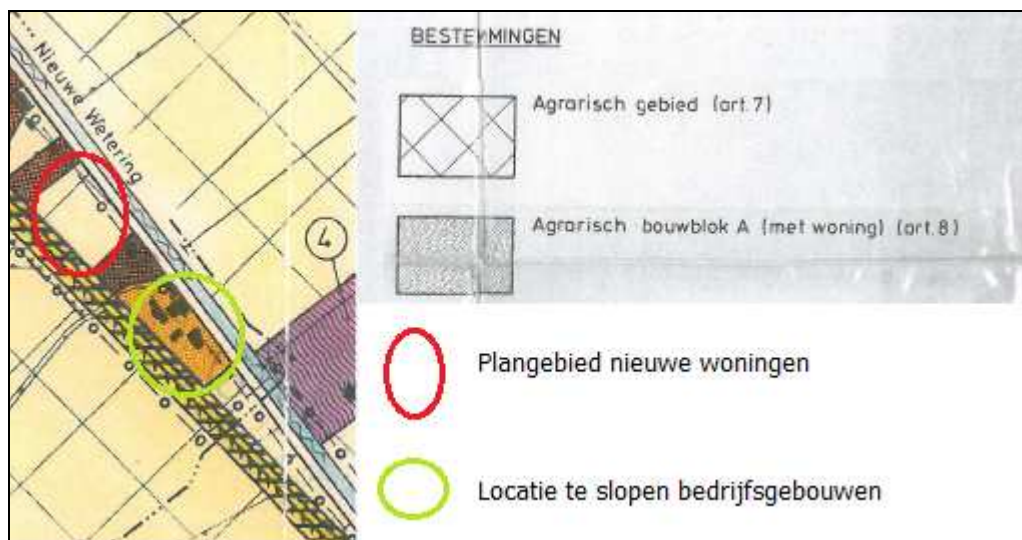
Conclusie

Gezien de ligging van het project kan worden gesteld dat de activiteiten onvoldoende aansluiten en onvoldoende bijdragen aan het behoud van de bestaande kwaliteiten in de omgeving. De gewenste ontwikkeling draagt - gezien het verdwijnen van redelijk massief grootschalige bebouwing - bij aan de openheid van de omgeving. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het huidige reliëf en is het plan landschappelijk ingekleed met het oog op behoud en verbetering van de bestaande structuren en kwaliteiten. Middels het inrichtingsplan worden de inpassing en de invulling hiervan weergegeven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het burgerbindende gemeentelijke beleid is voor de locatie Bredenhorstweg 1 en Bredenhorstweg ongenummerd vastgelegd in het 'bestemmingsplan Buitengebied' van de toenmalige gemeente Heino. In het vigerende bestemmingsplan heeft de omgeving de bestemming 'agrarisch gebied' voor de nieuwe kavel en het voormalig bouwblok 'landschappelijk zeer waardevol agrarisch gebied'. Het project betreft het opheffen van het agrarisch bouwperceel, de sanering van de bedrijfsgebouwen, de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de bouw van twee burgerwoningen op de compensatiekavel tussen nummers 7 en 9. De verlangde wijzigingen passen niet binnen het huidige vigerende bestemmingsplan.



Beleidsnota Rood voor Rood

Het hoofddoel van de Rood voor Rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente heeft het rood voor rood-beleid gewijzigd vastgesteld op 30 september 2010 in de beleidsnota rood voor rood van de gemeente Raalte. De Rood voor Rood-regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels, waarop een woning mag worden gebouwd.

Relatie sloop en bouwkavel

Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiervoor mag één compensatiekavel worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ worden gebouwd met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 100 m² aan bijgebouwen behouden blijven.

Situering compensatiekavel

Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken en de compensatiekavel toch elders toestaan. Elders wordt een compensatiekavel toegestaan omdat op de bestaande locatie woningbouw in redelijkheid niet mogelijk is. De bestaande locatie ligt binnen de hindercontouren van een zuiveringslocatie.

Tegenprestatie / compensatie

Karakteristieke bebouwingspatronen moeten worden versterkt. De aanwezigheid van erven, als groene eilanden in een groot landelijk gebied, al dan niet met elkaar verbonden door een wegbegeleidende beplanting, zijn van grote landschappelijke waarde. De samenstelling van de bebouwing en beplanting op een erf, het ensemble, is van grote waarde voor de herkenbaarheid van een erf in het landschap.

Conclusie

Het project voldoet aan de gestelde voorwaarden binnen het beleid. De te slopen vierkante meters zijn terug te vinden in de door de initiatiefnemers ondertekende Rood voor Rood-overeenkomst. Elders wordt een compensatie kavel toegestaan omdat woningbouw op de bestaande kavel, niet mogelijk is.

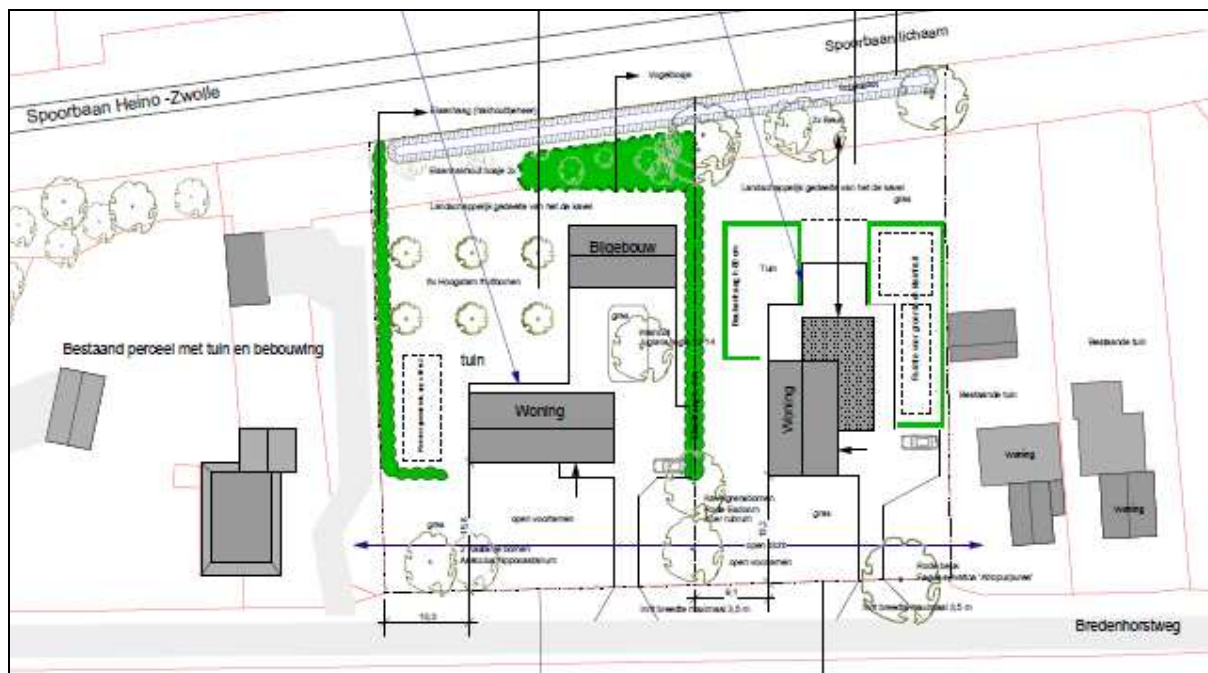
4. Ruimtelijke visie en inpassing

De Rood voor Rood-plannen van de initiatiefnemers zijn in aard en vormgeving afgestemd op de ruimtelijke situatie van de landelijke omgeving.

Het landschap is volgens de 'Omgevingsvisie' ingedeeld als landschapszone 'Mixlandschap'. Het betreft een landschap met een karakteristiek van rationele agrarische verkavelingen en een veelal rechte en functionele agrarische wegenstructuur. De kavel van de initiatiefnemers is begrensd door een spoorlijn en de Bredenhorstweg, waardoor ontwikkeling voor de agrarische functie niet mogelijk is. De gewenste ontwikkeling binnen de landschapszone en de directe omgeving, vindt aansluiting bij de omliggende woonbebouwing. Het verdwijnen van de agrarische intensieve activiteiten heeft een positieve invloed op de omgeving. De compensatiekavel tussen de naastgelegen bebouwing past binnen het mixlandschap.

De nieuwe woningen zijn zodanig op de nieuwe kavel vormgegeven, dat deze met de voorkant richting de Bredenhorstweg en het erf als een blok aan de weg is geprojecteerd. Rondom de woningen (zowel de bestaande woning als de nieuw te realiseren woningen) worden de tuinen omsloten door landschappelijke hagen. Bij de keuze van de beplanting is rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het oude hoevelandschap, zoals word omschreven in de omgevingsvisie. De situering van het nieuwe erf is eveneens passend bij het landschapstype.

Door een landschapsarchitect is in opdracht van de initiatiefnemers een inrichtingsplan opgesteld voor de onderhavige percelen. Het erf inrichtingsplan is door de gemeente goedgekeurd, de uitvoer van de aangegeven ruimtelijke kwaliteit is geborgd middels een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst.



Toekomstige situatie nieuwe kavel: Woningen plus bijgebouwen en aanplant

Het bouwplan betreft de realisatie van de compensatiekavels tussen de Bredenhorstweg 7 en 9. De

bestaande varkensschuur en overige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. De architectuur van het bouwplan zal architectonisch worden afgestemd op de kwaliteiten van de omgeving en aansluiting vinden bij de gebiedskenmerken. Bij de bouwaanvraag zal de welstandscommissie het plan beoordelen. De volledige inrichtingskaart op schaal is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De bouwplannen zijn qua architectuur afgestemd op de bestaande bebouwing en passend binnen de directe omgeving. Bij de inrichting worden de gebiedskenmerken gerespecteerd en vinden de plannen aansluiting bij de ontwikkelperspectieven.

5. PROJECTPROFIEL

5.1 Rood voor Rood

In het verzoek hebben de initiatiefnemers de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwplannen met gelijktijdige sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen. De partijen hebben de Rood voor Rood-overeenkomst getekend. De regeling geeft de initiatiefnemers het recht compenserende woonkavels te realiseren, die dienen te voldoen aan de gestelde voorwaarden zoals in de overeenkomst is omschreven. De planologische procedure zal in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan worden gevolgd.

Het project betreft hier de sanering van 1649 m² aan bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt op dit moment is realisatie van twee nieuwe woningen met bijgebouwen. Deze zullen worden gesitueerd op de kavel tussen de Bredenhorstweg 7 en 9. Zoals in het landschapsinrichtings-plan is vastgelegd.

Conclusie

Het project past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente.

5.2 Verkeer en parkeren

De bouwplannen zijn gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Raalte met beide voldoende ruimte. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Op het erf is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen. De parkeermogelijkheden zijn ruimschoots meer dan de standaard van 1,7 parkeerplaats per woning van de landelijke CROW-norm voor kernen en conform gemeentelijk beleid. De bouwplannen hebben een zeer beperkte invloed op de verkeerssituatie en verkeersintensiteit. Per saldo zal het zwaar agrarisch en bevoorradersverkeer afnemen en neemt het personenvervoer licht toe. Na realisatie van het plan is sprake van woningen, waarbij de bestaande woning eerst dienst deed als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen per dag wordt geprognosticeerd op 3 x 3 autobewegingen per dag. De gevolgen voor het autoverkeer zijn nihil.

Conclusie

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Het plan heeft nagenoeg geen gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving.

5.3 Riolering en overige nutsvoorzieningen

De bestaande woning zal voor het afvalwater de eigen opslag in de rioolwaterput houden, deze zal op eigen initiatief worden gelegeerd door een gespecialiseerd bedrijf. Voor wat het hemelwater betreft, zal dit in de directe omgeving worden geloosd op de bestaande watergangen en geïnfiltreerd binnen het omliggende groen.

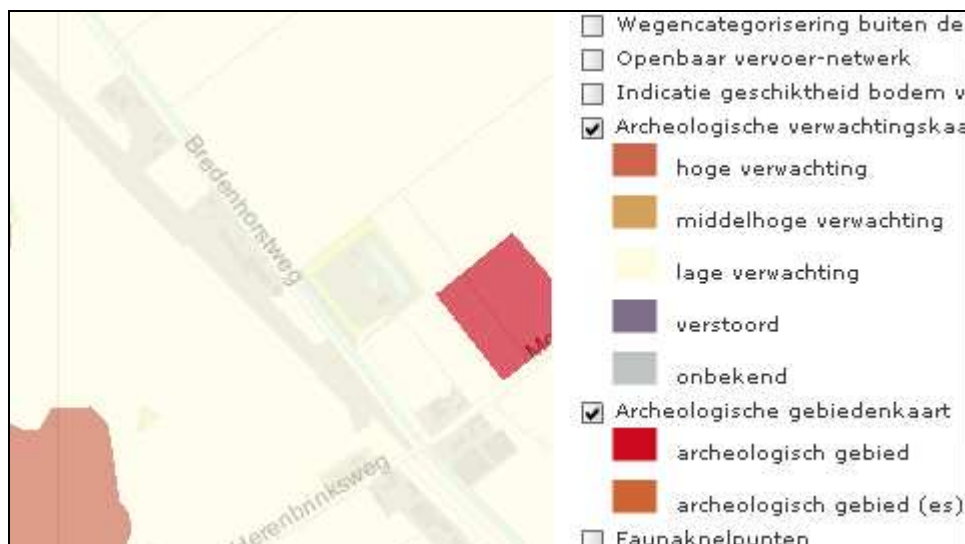
Alle gangbare nutsvoorzieningen zijn aanwezig op de Bredenhorstweg. De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Op de locatie van de voormalig agrarische bebouwing is een water transport leiding gelegen. Deze is op de verbeelding weer gegeven en vormt geen belemmering voor het project. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van transportleidingen en andere tracés.

Conclusie

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied Bredenhorstweg 1 en Bredenhorstweg tussen 7 en 9 ligt in een zone die op de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart' is aangemerkt als een gebied met een 'lage trefkans' voor archeologische waarden. Voor de gebieden met een lage trefkans hoeft in principe op basis van provinciale criteria geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

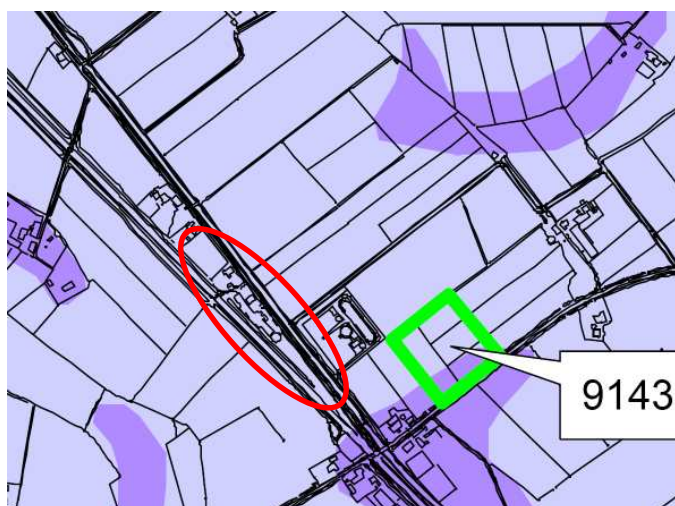


Bron: Omgevingsvisie

Op deze kaart krijgt het plangebied geen hoge trefkans voor mogelijke archeologische waarden. Het bouwplan van het project is gelegen op agrarische grond. De nieuwe woning zal op veelvuldig bewerkte grond worden gerealiseerd. Er is geen archeologische verwachting in het voorontwerp-bestemmingsplan voor de nieuwe bouwkegel. Bij de bestaande bebouwing is deze aanwezig, echter betreft het een agrarisch bebouwd perceel, waarbij de grond dusdanig is verstoord, dat eventuele historische archeologische waarden daarmee niet meer opdoortuun zijn. Bij de bouwwerkzaamheden

blijft een meldingsplicht, zoals omschreven in de WAMZ, van kracht. Een archeologisch onderzoek wordt niet als noodzakelijk geacht.

Gemeentelijk archeologisch beleid



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart

○ = plangebied

In het kader van de zogenaamde rood-voor-roodregeling wordt het erf aan de Bredenhorstweg 1 te Lierderholthuis aangepast. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast. Onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is het, indien nodig, uit laten voeren van archeologisch onderzoek.

Bevindingen

De locatie Bredenhorstweg 1 te Lierderholthuis heeft een lage archeologische verwachting op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (zie uitsnede). Er zijn geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend van de locatie. Wel ligt het plangebied in de directe omgeving van de voormalige havezate Bredenhorst. Dit adelijk huis wordt in de 14e eeuw voor het eerst genoemd (1382), maar is waarschijnlijk ouder. Na een roemruchte geschiedenis is het huis door de toenmalige eigenaar baron Sloet rond 1850 gesloopt. In 1927 zijn de nog aanwezige sloten/resten van de gracht gedempt en is het terrein herverkaveld. Niets herinnert nu nog aan de havezate.

uitsnede kadastrale minuut 1811-1832

detail





Breënhorst tussen Deventer en Swol in Sallant, door Jacobus Stellingwerf

Het beleid van de gemeente Raalte voor gebieden met een lage archeologische verwachting is:

- Bij verstoringen in het buitengebied kleiner dan 10 ha is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet verplicht.

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, de verwachte verstoringen blijven binnen de ontheffingsgrens van 10 ha. Het terrein van de havezate Bredenhorst ligt aan de overkant van de Nieuwe Wetering en de kans op het aantreffen van resten die samenhangen met de havezate is heel klein.

De locatie wordt, op archeologische gronden, vrijgegeven.

Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Raalte) volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54.

5.5 Milieuaspecten

5.5.1 Geluid

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. Voor nieuwe bouwlocaties geldt een onderzoekspllicht indien ze zijn gelegen binnen zones als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh, is de voor woningen binnen een geluidszone van een weg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB, de

zogenaamde "voorkeursgrenswaarde".

De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB voor wegverkeerslawaaï. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Railverkeerslawaaï

De te bouwen woning valt binnen de geluidszone van de spoorbaan traject 100. In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een spoorweg.

Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh, is de voorkeursgrenswaarde voor een woning binnen een geluidszone van spoorweg bedraagt 55 dB. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 68 dB voor railverkeerslawaaï. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de optredende geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï van traject 100 bedraagt voor de woning op kavel 1 en 2 respectievelijk 57 en 58 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Op grond van de Wet geluidhinder in ons interimbeleid voor hogere grenswaarden, is voor deze locatie een hogere waarde tot 68 dB mogelijk.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage aan het plan gevoegd.

Conclusie

De nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen hebben een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, allereerst dient er onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het railverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het spoor en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het spoor brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over het spoor. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om bij het bevoegd gezag een hogere grenswaarde aan te vragen voor de te bouwen woningen op kavel 1 en 2 van respectievelijk 57 en 58 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï van het spoortraject 100, Raalte - Zwolle.

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB dient de initiatiefnemer van het plan bij de aanvraag van de bouwvergunning aan te tonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van railverkeerslawaaï voldoet aan de gestelde wettelijke eisen. De benodigde karakteristieke geluidswering van de gevel dient conform het Bouwbesluit voor de woning op kavel 1 minimaal 24 dB en op kavel 2 minimaal 25 dB te bedragen. Een aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevel is derhalve noodzakelijk.

5.5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die worden verdacht van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocaties, waarmee kan worden bekeken in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen. De voormalige bedrijfslocatie is onderzocht en de locatie waar de nieuw te realiseren woningen worden gesitueerd.

Locatie voormalig agrarisch erf

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels te worden aangenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Eventueel vrijkomende grond kan niet zonder meer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater worden onttrokken t.b.v. bemaling, dan dient te worden bekeken in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Locatie nieuw te realiseren woningen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels te worden aangenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Eventueel vrijkomende grond kan niet zonder meer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dan dient te worden bekeken in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen.

5.5.3 Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer.

In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument, waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

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

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

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Beschermingszone primaire, regionale of overige waterkering

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie/stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld

met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering, is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De beschermingszone van de waterkering is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter.

Grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Afvalwater via drukriolering

Het rioleringssysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringssysteem met een beperkte capaciteit, waarop alleen huishoudelijk afvalwater mag worden aangesloten. Op het drukrioleringssysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringssysteem daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

Conclusie

De bouwplannen zijn niet strijdig met de wet- en regelgeving rond het thema water.
De watertoets en correspondentie met het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

5.5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de (aangepaste) VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is 'functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan'. In de directe omgeving van het bouwplan liggen enkele woningen en een rioolwaterzuivering.

Conclusie

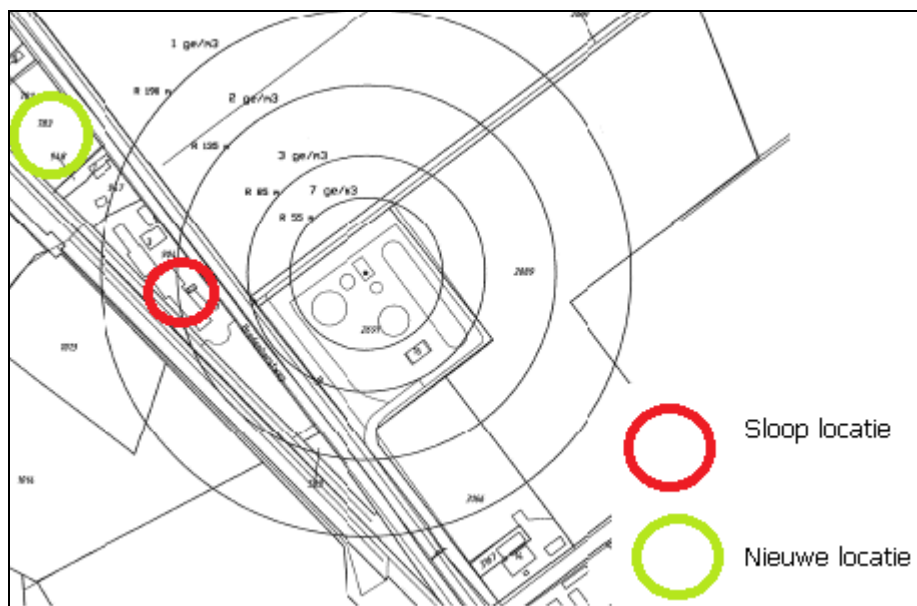
Door realisatie van het bouwplan is er geen sprake van belemmeringen voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied Bredenhorstweg.

5.5.5 Geurhinder

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan moet onder andere het aspect geurhinder worden beoordeeld. Enerzijds zal moeten worden beoordeeld of ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, anderzijds mogen de belangen van omliggende bedrijven en derden niet onevenredig worden geschaad.

Milieuaspecten niet-agrarische bedrijven:

In de milieuvergunning van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het Waterschap Groot Salland (d.d. 24-06-2003) aan de Molenweg 16 te Heino, is een geuremissie berekeningsrapport opgenomen (Waterschap Groot Salland, d.d. 05-09-2002). In dat rapport zijn de verschillende geurcontouren aangegeven.



Kaart: geurcontouren rioolwaterzuivering. Bron: milieuvergunning

De geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie die geldt bij nieuwvestiging van verspreid liggende woningen, is de 2 g.e.-contour. In dit geval is de 2 g.e.-contour gelegen op 135 meter vanaf de natte slib-opslag van de RWZI.

De contour is gelegen over ongeveer de helft van de bouwkvael aan de Bredenhorstweg 1. Een eventueel te realiseren woning zou dan liggen tussen de 1 en 2 g.e.-contour naast de woning op Bredenhorstweg 1. Indien het Waterschap echter de slibopslag wil verplaatsen binnen haar bouwkvael (bijvoorbeeld richting de woning Bredenhorstweg 1, dan zou dat kunnen inhouden dat de 2 g.e.-contour richting het zuidwesten opschuift. Daarbij is de bestaande woning op Bredenhorstweg 1 weer voor de RWZI de bepalende grens. De contour kan dus in het veld maximaal nog 13,5 meter opschuiven tot de gevel van de bestaande woning. Een nieuw te realiseren woning moet dus verder liggen ten opzichte van de zuivering en de bestaande woning. De compensatiekvaelen bieden geen belemmering voor wat betreft de geurcontour van de zuivering en biedt een goed alternatief voor de compensatiewoningen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen varkenshouderijbedrijven gelegen. Het bepalen van geurcontouren met de hierbij horende geurbelasting kan hierdoor achterwege blijven.

Conclusie

In de directe omgeving van het plan zijn geen agrarische veehouderijbedrijven gelegen, het bepalen van een geurcontour is hiervoor niet noodzakelijk. Door de realisatie van het plan is er geen sprake van belemmeringen voor de naastgelegen waterzuivering van het waterschap. Er wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de nieuwe woningen op de locatie Bredenhorstweg ongenummerd.

5.5.6 Luchtkwaliteit

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

Tot deze categorieën behoren kleinere projecten van bouwkundige of infrastructurele aard, die niet langer individueel hoeven te worden getoetst aan de in de Wet gehanteerde grenswaarden. Dit is het geval als de toename van de concentratie zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide het jaargemiddelde met niet meer dan 1% wordt verhoogd. Dit mag worden toegepast totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld.

Conclusie

De bouwplannen van het project aan de Bredenhorstweg dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.5.7 Externe veiligheid

In de externe veiligheidsvisie van de gemeente Raalte (d.d. 26 april 2007) is aangegeven dat nieuwe woongebieden (kwetsbare objecten) niet binnen de contouren van een plaatsgebonden risico mogen vallen. Voor het groepsrisico is bepaald dat binnen bepaalde begrenzingen het groepsrisico mag toenemen.

Het verzoek is getoetst aan deze visie. Het gebied (dus ook de compensatiekavel) ligt niet binnen de contouren van plaatsgebonden risico's en in de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig, waardoor het groepsrisico onevenredig zou toenemen. De spoorlijn is geen transportroute waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de nabijheid van het project aan de Bredenhorstweg liggen geen Bevi-bedrijven. Over de weg vindt nagenoeg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt buiten gevarenczones bij calamiteiten. De meest nabije installatie is een camping, gelegen op ruim 1278 meter. Het genoemde object vormt geen belemmering voor het project.



Afbeelding: risicokaart. Bron: risicokaart.nl

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloedt door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten.

Conclusie

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.5.8 Flora en Fauna

Het plangebied aan de Bredenhorstweg ligt buiten de bebouwde kom van Lierderholthuis en valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000-gebieden.

De huidige kavel bestaat grotendeels uit een agrarisch boerenerf zonder ecologische kwaliteiten, het grootste deel is bebouwd of in gebruik als erfverharding. In de tuin en naast de varkensstal staat een aantal struiken en bomen. Deze worden in het landschapsplan ingepast. De compensatiekavel is actief bewerkt grasland, waarbij geen beschermde vegetatie is aangetroffen.

Beschermde natuurmonumenten

Binnen een straal van 3 km rondom het plangebied liggen geen beschermde natuurmonumenten (bron: Min. EL&I 2011).(zie kaart)

Wetlands (Wetlandconventie)

Onder wetlands worden waterrijke gebieden verstaan, bijvoorbeeld moerassen of veengebieden. Deze natuurgebieden hebben belangrijke functies, onder andere voor trekvogels, vissen en andere waterdieren. Wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven, worden beschermd door het Ramsar Verdrag uit 1971. Er liggen geen wetlands in een straal van 3 km rond het plangebied. Uitvoering van het voorgenomen initiatief heeft geen negatief effect op beschermde wetlands (bron: Min. EL&I 2011).

Er liggen geen beschermde natuurgebieden in een straal van 3 kilometer rondom het studiegebied. Het uitvoeren van de voorgenomen ingreep heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het is niet nodig een vergunning of ontheffing aan te vragen.

Conclusie uitgevoerd onderzoek

De stallen worden gebruikt als broedplaats voor vogels. Bezette vogelnesten worden strikt beschermd door de Ff-wet. Gelet op de aard van de werkzaamheden, is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren en/of vernielen van vogelnesten. Tevens zijn er bezette nesten van de Huismus aangetroffen.

Deze nesten zijn gedurende het gehele jaar door beschermd. Er dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat het leefgebied van deze beschermde soort wordt aangetast. Dat kan o.a. door voldoende nieuwe nestgelegenheid te creëren. Dat kan door vogelvides te plaatsen tijdens de bouw van de woning. Gelet op het feit dat het merendeel van de Huismussen op het erf net buiten het studiegebied in de huidige bedrijfswoning nestelt, is dit een kansrijke oplossing. Deze maatregel dient te worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Mogelijk is een aparte rapportage hiervoor noodzakelijk. Om te voorkomen dat er bezette vogelnesten worden verstoord/vernield, is het wenselijk om de gebouwen buiten de broedtijd te slopen, dat is de periode 15 september-15 maart. Het onderzoek is volledig en onder gunstige omstandigheden uitgevoerd. Er hoeven geen ontheffingen of verklaring van geen bedenking te worden aangevraagd. Het uitvoeren van de geplande werkzaamheden past, met inachtneming van de hierboven beschreven randvoorwaarden, binnen de kaders van de Ff-wet. Het rapport is als losse bijlage 1 toegevoegd.

6. Juridische aspecten en planverantwoording

Elders in deze plantoelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieuaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding, waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De nieuwe bestemming 'Wonen' van het perceel Bredenhorstweg 1 en Bredenhorstweg tussen 7 en 9 is op de verbeelding aangegeven.

6.2 De regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering moeten worden begrepen.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming, 'Wonen', 'Agrarisch', 'Leiding Water', die in het plangebied voorkomen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- ontheffing van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5);
- Algemene bouwregels (artikel 6)
In dit artikel wordt de relatie met de bepalingen van de bouwverordening geregeld;
- Algemene Gebruiksregels (artikel 7)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied;
- Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 8)
- Overige regels (artikel 9)

Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig kan worden toegestaan. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader, dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen

De bouwvlakken die in gebruik zijn c.q. in gebruik worden genomen voor burgerwoondoeleinden zijn bestemd voor 'Wonen'.

Binnen het bouwvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. Daar waar meerdere burgerwoningen zich binnen hetzelfde bouwvlak bevinden, is dit aangegeven met een vierkant symbool.

De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 750 m³ bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen.

Binnen het bouwvlak van een burgerwoning mag een paardenbak worden opgericht. Deze dient uitsluitend voor een hobbymatig gebruik. Paardenbakken zijn in alle gevallen alleen met een afwijking toegestaan.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de (meestal ongewenste) situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en zo (bijvoorbeeld de achtertuin) zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan.

Hoofregel is dat als het een aangebouwd gebouw is van één bouwlaag, dat is gekoppeld aan de hoofdbouwmassa, het wordt gezien als bijgebouw. Dit dient dan te worden meegeteld bij de toegestane 100 m². Als het aangebouwde gebouw ook een tweede verdieping kent, die vanuit de woning toegankelijk is (bijvoorbeeld een extra slaapkamer boven de garage), dan wordt deze aanbouw gezien als hoofdbouwmassa en telt dus mee bij de toegestane 750 m³.

Agrarisch

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

6.4 Handhaving

De gemeente heeft handhavingsbeleid. Hiernaar wordt met betrekking tot de uitvoering van de handhaving verwezen.

Handhaafbaarheid

Er kan een aantal eisen worden gesteld aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

- De regels dienen duidelijk en voor een uitleg vatbaar te zijn. Indien de burgers de regels niet begrijpen, kun je ze niet kwalijk nemen dat zij ze niet naleven.
- Regel niet meer dan nodig is. Gepoogd is geen 'overbodige' regels op te nemen; regels waarvan van te voren kan worden gesteld dat ze niet worden gehandhaafd, zijn niet opgenomen.
- De regels die zijn opgenomen, dienen handhaafbaar te zijn. Duidelijkheid en toetsing aan heldere criteria is hiervoor een voorwaarde.
- De regels moeten bekend zijn bij de burgers. Middels diverse communicatiekanalen is het planproces en de uitkomst ervan nadrukkelijk met burgers en diverse doelgroepen gecommuniceerd.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Binnen de overeenkomst zijn eveneens verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van de erfinrichting opgenomen. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.6 Inspraak en vooroverleg

Conform de gemeentelijke inspraakverordening, kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de beperkte opzet van het plan, kan de inspraakprocedure achterwege blijven.

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden opgenomen in het ontwerpplan.