



Bestemmingsplan Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20110010.



Bestemmingsplan

Wijheseweg 58 (De Stamhoeve)

Gemeente Raalte

Datum: 29 maart 2012

Projectnummer: 110174

ID: NL.IMRO.0177.BP20110010-0002

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	7
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Ruimtelijke en milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Bedrijvigheid	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Flora en fauna	28
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8	Water	31
4.9	Verkeer en parkeren	34
4.10	Economische uitvoerbaarheid	34
5	Juridische planopzet	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Procedure	39
6.1	Inspraak	39
6.2	Overleg	39
6.3	Zienswijzen	39

Separate bijlagen

Bijlage 1: Flora- en faunaraapportage

Bijlage 2: Bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk aan de Wijheseweg 58 in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het betreft een zogenaamd 'rood-voor-rood' project waarbij een deel van de agrarische bebouwing wordt gesaneerd en plaats maakt voor een zorgwoning met daarnaast een maatschappelijke/recreatieve functie. Een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan maakt een splitsing van de bestaande boerderij (woning en deel) mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid waardoor een tweede woning mogelijk is. In totaal worden één nieuwe woning en één zorgwoning gerealiseerd naast de bestaande voormalige bedrijfswoning.

Het project wordt gerealiseerd onder de naam 'de Stamhoeve'. De bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning door de eigenaar van het terrein. Daarnaast betreft de ontwikkeling een zorgwoning, die in het kader van Rood voor rood wordt gerealiseerd en wordt gebruikt als zorgvoorziening voor verstandelijke gehandicapten. Deze verstandelijk gehandicapten wonen op het terrein en dragen mede zorg voor een aantal recreatieve functies, waaronder een bed & breakfast, een theeschenkerij met verkooppunt en een minicamping. Daarnaast worden in het plangebied een seniorenappartement (voornoemde tweede woning) en een praktijkruimte ten dienste van een bedrijf aan huis gevestigd. Afgezien van de woonboerderij, deel, schuur en werkplaats, die worden gerestaureerd, wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt. Daarnaast wordt het terrein landschappelijk heringericht.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit omdat het perceel in de huidige situatie als agrarisch bedrijf is bestemd en de geplande activiteiten binnen deze bestemming niet worden toegestaan. Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Wijheseweg, de provinciale weg N756, tussen Raalte en Wijhe. Langs deze weg liggen met name boerderijen, waarbij de boerderij in dit plan relatief ver van de weg af ligt (circa 220 meter). Het plangebied is bereikbaar door een eigen toegangsroute, die naast het plangebied (nummer 58) ook het perceel Wijheseweg 58a ontsluit. Het plangebied heeft een oppervlakte van 10.870 m² en wordt begrensd door agrarische gronden.

Navolgende luchtfoto's tonen de ligging van het plangebied en de omgeving. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Luchtfoto plangebied met globale begrenzing

Bron: Google Earth

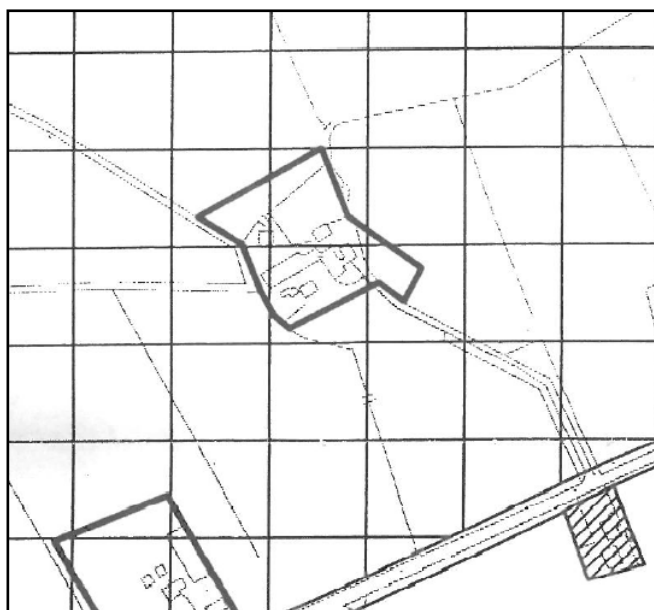


Luchtfoto omgeving

Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het plan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte. Het plangebied ligt binnen de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden. Binnen deze bestemming mag de bestaande woning alleen worden gebruikt als bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf. Daarnaast is het niet mogelijk om een zorgwoning op te richten. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 29-03-1994 en van rechtswege goedgekeurd op 23-11-1994. De schorsende werking is opgeheven op 07-07-1995. Het plan is onherroepelijk sinds 24-2-1998. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit het bestemmingsplan.



In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande boerderij te splitsen indien de bestaande boerderij minimaal 1000 m³ is. Burgemeester en Wethouders kunnen toestemming geven voor woningsplitsing tot twee zelfstandige woningen in afwijking op de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Uitsnede bestemmingsplan

Ook van toepassing is het bestemmingsplan 'Partiële herziening intensieve veehouderij'. Dit plan is vastgesteld op 22-11-2007 en goedgekeurd op 24-06-2008. Binnen deze partiële herziening heeft onderhavig plangebied niet de aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen, maar ligt in een verwevingsgebied. Een dergelijk agrarisch bedrijf is dus niet toegestaan in dit plangebied.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de haalbaarheidsonderzoeken. In dat hoofdstuk worden de milieuaspecten en de relevante ruimtelijke aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de systematiek van de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 De omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte. De kern Raalte ligt op ongeveer 3 kilometer afstand van het plangebied. In de directe omgeving bevinden zich diverse agrarische bedrijven en burgerwoningen. Direct naast het plangebied ligt een woning op het perceel Wijheseweg 58a. Deze woning maakt gebruik van de ontsluitingsweg van het plangebied.

2.1.2 Het plangebied

In het plangebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. In het verleden is het bedrijf in gebruik geweest als een melkveebedrijf. Op dit moment staan de stallen leeg en zijn de opstallen in verval geraakt door het geringe onderhoud wat in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Naast agrarische opstallen staat op het perceel een agrarische bedrijfswoning. Navolgende afbeeldingen tonen de bestaande situatie van het plangebied.



Foto's huidige situatie

2.2 Het plan

2.2.1 Inleiding

Het plan betreft een rood-voor-rood project waarbij agrarische bebouwing wordt gesloopt. Naast sloop worden de waardevolle schuren en de woonboerderij (voormalige bedrijfswoning) gerestaureerd en in het plan opgenomen. Op het terrein wordt daarnaast nieuwe bebouwing toegevoegd. Het voormalige melkveebedrijf, met een agrarische bestemming, maakt plaats voor wonen met een woonfunctie voor verstandelijk gehandicapten (zorgwoning), een seniorenwoning, een praktijkruimte bij een woning, een bed & breakfast, een minicamping, een theeschenkerij en een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De zorgwoning wordt gerealiseerd in het kader van de rood-voor-rood regeling. De seniorenwoning wordt gerealiseerd op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Het splitsen van een gebouw met cultuurhistorische waarde voor een tweede woning is toegestaan mits de inhoud minimaal 1.000 m³ is. Door de speciale kapconstructie van de deel is besloten om de tweede woning in de nabijgelegen schuur te realiseren als zelfstandig appartement en bed & breakfast. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van de boerderij gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan maakt hiermee de realisatie van twee zelfstandige woningen en een zorgwoning mogelijk.

2.2.2 Ruimtelijke inrichting

Navolgende afbeelding toont het plangebied. De rood omkaderde gebouwen worden gesloopt.



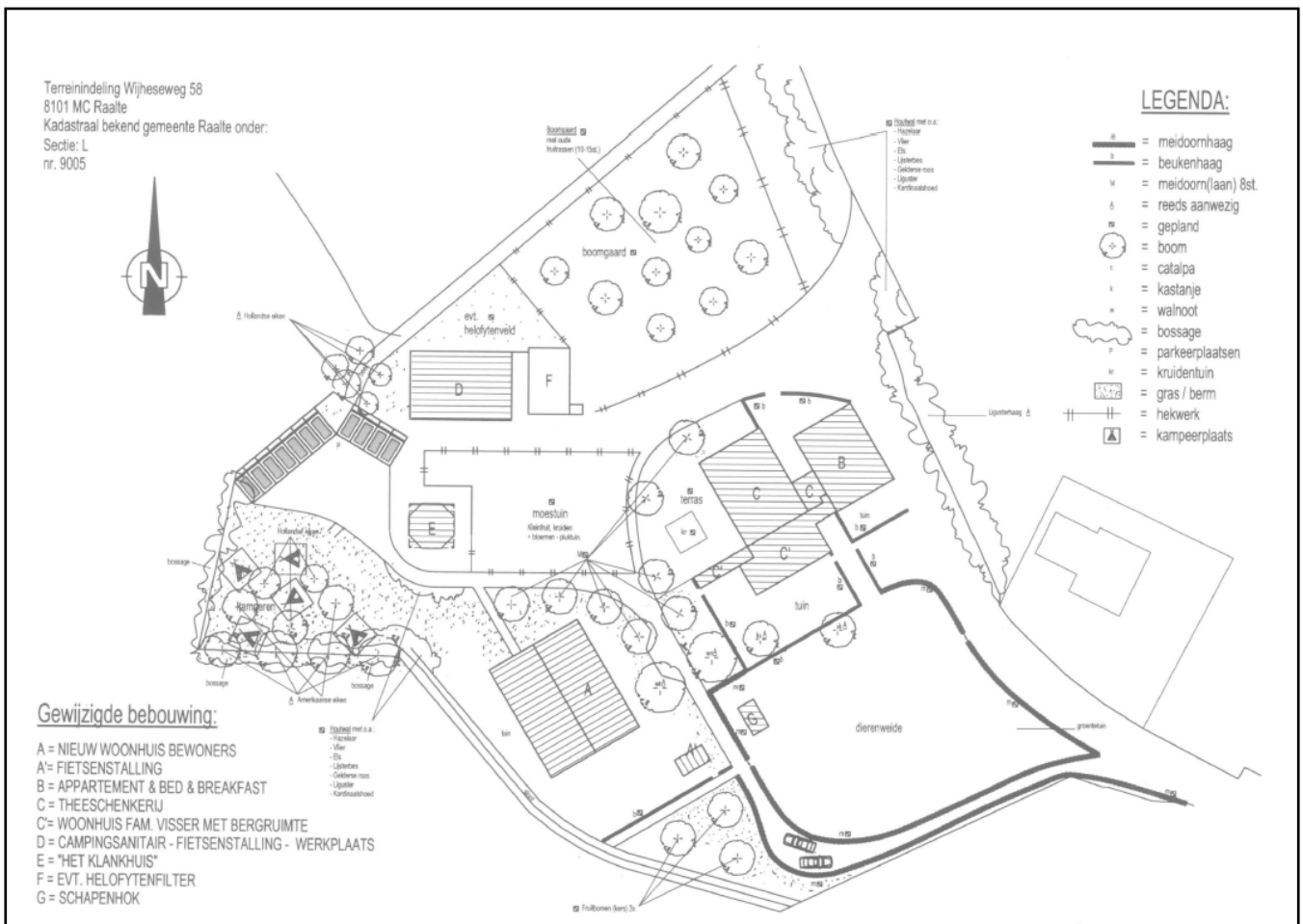
Luchtfoto met te slopen bebouwing

Bron: Google Earth

Het gaat om de volgende gebouwen:

- Gebouw 1, Ligboxenstal met als bouwjaar 1973. De stal is 503 m² groot;
- Gebouw 2, Jongveeststal met als bouwjaar 1990. De stal heeft een oppervlakte van 409 m²;
- Gebouw 3, Kalverstal met afdak, gebouwd voor 1975. De oppervlakte bedraagt 95 m²;
- Gebouw 4, Melkstal/kamer en berging/werkplaats met als bouwjaar voor 1973. Het gebouw heeft een oppervlakte van 137 m²;
- Gebouw 5, Kweekkas gebouwd voor 1980. De kas heeft een oppervlakte van 18 m²

De totale oppervlakte van te slopen bebouwing bedraagt 1.162 m². De gebouwen 1 t/m 4 hebben asbesthoudende daken. De overige gebouwen in het plangebied blijven gehandhaafd en worden gerestaureerd. Het grijs omkaderde gebouw is reeds gesloopt. Op navolgende afbeelding is de inrichting in de toekomstige situatie weergegeven.



Inrichtingsschets 'De Stamhoeve'

Bron: Herman Harms

De voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd als woning en wordt gerestaureerd. Dit geldt ook voor de schuur naast de woning. Deze schuur wordt omgebouwd naar een bed & breakfast en de seniorenwoning. De bestaande deel achter de woning wordt ingericht als theeschenkerij met verkooppunt. Daarnaast wordt gebouw D opgeknapt en in het nieuwe plan meegenomen. Tevens is een aantal nieuwe gebouwen voorzien. Dit zijn een hooiberg (E), een zorgwoning voor ge-

handicapte bewoners (A) en een schaphok (G). In het geval van een helofytenfilter gebruik gemaakt wordt ten behoeve van afvalwater, is daar op het terrein rekening mee gehouden (F). Navolgende afbeeldingen tonen een sfeerimpressie van de nieuwe gebouwen.



Sfeerimpressie 'Nieuwe hooiberg E'



Sfeerimpressie 'Nieuwe woning bewoners A'

Naast restauratie en realisatie van de gebouwen, wordt het terrein heringericht door de toevoeging van groenelementen, zoals een boomgaard, met hoogstambomen van oude rassen, achter op het perceel, een moestuin voor de twee woningen en een kampeerveld ten behoeve van vijf kampeermiddelen achter de hooiberg. De aan te leggen beplanting zorgt voor verbinding van de verschillende functies én afbakening van de verschillende functies op het erf. Bewust is er voor gekozen dicht bij de bebouwing de wat 'chiquere' beukenhaag te kiezen, wat verder van de bebouwing de wat meer 'boerse' meidoornhaag. Rondom het plangebied komen twee houtwallen met streekeigen beplanting, aantrekkelijk en nuttig voor mens en dier. De meidoornlaan ten oosten van de woonboerderij wordt een waardige entree van het terrein voor gasten van de theeschenkerij en minicamping.

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de eigen toegangsrouten. Voor de nieuwe zorgwoning en het kampeerterrain wordt een nieuwe ontsluitingsroute aangelegd die voor de boerderij langs loopt. Via deze route is ook het parkeerterrein bereikbaar.

2.2.3 Functioneel gebruik

De hoofdfunctie van het plangebied wordt wonen, in de vorm van één woning voor de familie, een seniorenwoning en een zorgwoning voor gehandicapten. Daaraan ondergeschikt wordt ruimte geboden aan diverse functies op het erf. Deze functies betreffen een theeschenkerij met klein verkooppunt, een mini-camping en een bed & breakfast. De mensen met een verstandelijke beperking onderhouden onder begeleiding het boerenerf met de moestuin, dierenweide en boomgaard waardoor de kwaliteit ervan gewaarborgd is.

De volgende functies worden in het plangebied gerealiseerd. De letters verwijzen naar de inrichtingsschets in paragraaf 2.2.2.

De woning (C)

De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt de woning van de eigenaren. Deze oorspronkelijke 'Ijsselhoeve' wordt gerestaureerd.

De seniorenwoning (B)

Naast de woning komt de seniorenwoning. Deze woning is een zelfstandige woning en wordt gerealiseerd in de voormalige schuur.

De schuur (B)

De schuur naast de woning gaat dienst doen als seniorenappartement en als bed & breakfast. Er zijn vier kamers te verhuren gedurende het hele jaar.

De deel (C)

In de deel wordt de theeschenkerij gerealiseerd met het verkooppunt. De theeschenkerij zal kleinschalig worden en de verkoop van producten blijft beperkt tot de verkoop van huisgemaakte producten. De theeschenkerij is geopend op vier dagen in de week (dinsdag en donderdag – zaterdag) van 10.00 uur tot 17.00 uur. Op zaterdag worden ongeveer 35 gasten verwacht, op de andere dagen 10-20.

De kapschuur (D)

Dit gebouw gaat dienst doen als opslagruimte en als sanitaire ruimte voor de mini-camping.

De hooiberg (E)

De hooiberg zal gebruikt worden als praktijkruimte voor de eigenaar van de Stamhoeve. In het gebouw is sprake van opslag en kantoor ten behoeve van een aan huisgebonden beroep.

De nieuwe zorgwoning (A)

In de nieuw te bouwen zorgwoning worden zes mensen met een verstandelijke beperking gehuisvest met een inwonende begeleider. Voor alle bewoners is een eigen slaapkamer in het huis aanwezig en daarnaast worden de woonkamer en de

keuken met elkaar gedeeld. De inhoud van de zorgwoning bedraagt maximaal 1.600 m³.

Het kampeerterrein

Een klein kampeerterrein vormt de minicamping. Het terrein voorziet in 5 kampeerplaatsen.

Het helofytenfilter (F)

Als gekozen wordt voor een helofytenfilter wordt dit geplaatst achter de kapschuur.

Het schapenhok (G)

Tussen de boomgaard en het helofytenfilter wordt een schapenhok gebouwd.

2.2.4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het plan behelst een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Dit is één van de voorwaarden in de Rood voor Rood regeling. De ruimtelijke kwaliteit van zowel de inrichting van de buitenruimte als de gebouwen wordt verbeterd.

Door de volgende ingrepen wordt met het plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd:

1. Sloop van de verouderde, landschapsontsierende stallen;
2. Restauratie van de buitenzijde van het karakteristieke hoofdgebouw (boerderijtype IJsselhoeve) van het complex;
3. Restauratie van de buitenzijde van de deel (bouwjaar 1880) inclusief het restaureren van de rietenkap;
4. Restauratie van de buitenzijde van de schuur naast de woning. Deze schuur krijgt een potdekselwerk, zodat er een duidelijk onderscheid komt in hoofd en bijgebouw
5. Renovatie van de achter op het terrein gelegen kapschuur, die eveneens gepotdekseld wordt. Hierdoor ontstaat er een eenheid tussen verschillende gebouwen op het terrein;
6. Het creëren van een passende erfstructuur met een ordening van opstallen op het erf;
7. Het aanleggen van nieuwe groenelementen zoals een moestuin, bloementuin, fruitgaard, houtwallen, meidoornlaan, hagen van meidoorn en beukenhaag;
8. Het in ere brengen van de traditionele bestrating (oude gebakken klinkers), in het nieuwe plan zal er bij de gebouwen gebruik worden gemaakt van de authentieke gebakken klinkers, die de lijnen op het erf zullen versterken.
9. De nieuwe bebouwing sluit qua bouwstijl en positionering aan bij de bestaande bebouwing;
10. Het toepassen van eenvoudige, sobere verlichting;
11. Het afbakenen van de boomgaard middels een duurzame afrastering van kastanjehout;
12. De giertank ten behoeve van afvalwater wordt vervangen door een aansluiting op het riool of een helofytenfilterinstallatie.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

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

3.1.2 Conclusie

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Voor onderhavig plan vormt de Nota ruimte geen belemmering.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

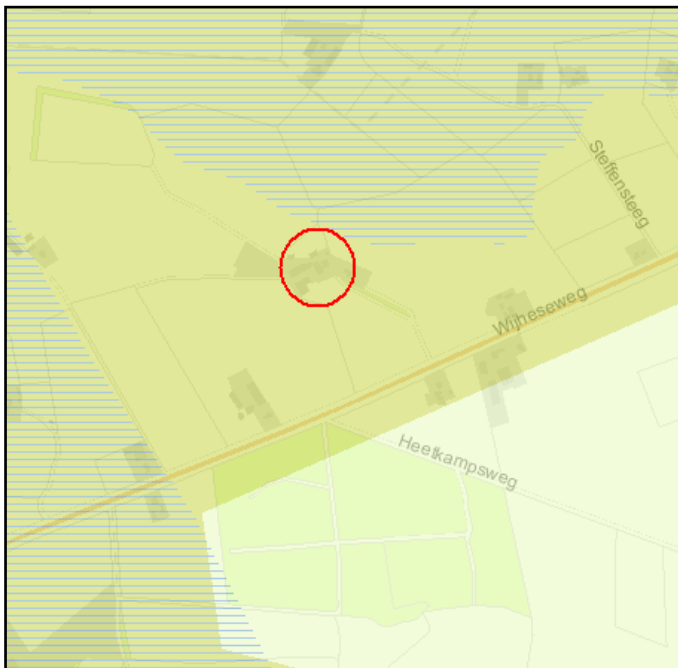
Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

1. een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
2. een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
3. een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
4. een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). Ruimtelijke kwaliteit tracht men te realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Naast ruimtelijke kwaliteit heeft duurzaamheid nadrukkelijk in de provinciale visie aandacht. Duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een lichtgroene kleur aangeduid als 'Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' binnen het gebiedstype 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte'.



Uitsnede omgevingsvisie 'Ontwikkelingsperspectieven' Provincie Overijssel

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie, 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen', voorop. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de

landbouw, maar ook van andere sectoren, zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon-/werklandschap. Denk aan de diverse woonmilieus die mogelijk zijn en voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, plantages, bedrijfswoningen, knoopen. In waterbergingsgebieden is combinatie mogelijk met aangepaste bouw, bijvoorbeeld op terpen of drijvend.

Daarnaast wijst de provincie een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Daarnaast kan het plangebied getypeerd worden als 'oude hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Ten aanzien van de lust & leisurelaag ligt het plangebied binnen de aanduiding 'donkerte'. Binnen deze aanduiding is het van belang dat er zo weinig mogelijk buitenverlichting aanwezig is.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil een kwaliteitsimpuls geven aan de Groene omgeving die moet samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom zal de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' worden ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen, etc. Die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven. De provincie stelt een eenvoudige werkwijze voor om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Deze deregulering leidt tot vermindering van administratieve lasten en naar verwachting tot meer effect. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en Catalogus Gebiedskenmerken. Dit vereist van overheden het vermogen meer gericht op ontwikkeling en kwaliteit te kunnen handelen.

Werkboek kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Het is aan de gemeente Raalte om in die gevallen – uitgaande van het algemene kader, of in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan – de balans tussen ontwikkelingsruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet te maken. De gemeente heeft daarmee ten aanzien van de werkwijze in het verleden meer beleidsvrijheid om ontwikkelingen in het buitengebied toe te staan ook als deze niet aan de groene ruimte gebonden zijn maar wel in een maatschappelijke wens voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan de vestiging van bepaalde zorgfuncties of niet-commerciële functies die op die plek in de groene ruimte juist in een maatschappelijke wens voorzien, hoewel ze niet aan de groene ruimte gebonden zijn.

Sturingsmodel

De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Ten behoeve van de realisatie van ambities wordt onderscheid gemaakt in generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie respectievelijk of (confrontatie met generieke beleidskeuzes), waar (confrontatie met ontwikkelingsperspectieven) en hoe (toepassen gebiedskenmerken) een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

1. ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
2. milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
3. waterverordening in de zin van de Waterwet;
4. verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In de omgevingsverordening wordt in artikel 2.1.4 en 2.1.5 aandacht geschonken aan zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft betrekking op ontwikkelingen die beslag leggen op de groene omgeving en de manier waarop de ruimtelijke kwaliteit daarmee wordt versterkt. Op het moment dat een bestemmingsplan bestaat uit een stedelijke ontwikkeling die extra ruimtebeslag legt op de groene omgeving, aannemelijk moet worden gemaakt dat de (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat de combinatie van functies op bestaande erven optimaal worden benut. Dit plan legt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving maar geeft een reductie van bebouwing/verharding waarbij bestaande gebouwen zoveel mogelijk worden gebruikt en de combinatie van functies optimaal is.

Op basis van artikel 2.1.5 moet worden onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In deze toelichting is aangetoond dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap. Het bestaande erf krijgt een ontwikkelingsimpuls. Het erf biedt ruimte aan wonen, werken en recreatie. In het plan wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap.

3.2.2 Conclusie

Functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen met ondergeschikt recreatieve functies is passend binnen het ontwikkelingsperspectief van de provincie. Enerzijds sluit de ontwikkeling aan bij een mixlandschap dat door de provincie wordt nagestreefd, naast landbouw is ruimte voor maatschappelijke (zorgwonen) en recreatieve voorzieningen. Anderzijds levert het plan een bijdrage aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en is daarmee in lijn met relevante gebiedskenmerken. Ook in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving wordt deze ruimte geboden mits de groene omgeving niet wordt aangetast en het plan een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De oorspronkelijke bebouwing wordt immers gerestaureerd en daarnaast wordt het terrein op een natuurlijke en passende wijze heringericht. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke waarden van het gebied. Ook wordt in het plan de oorspronkelijke erfstructuur versterkt. Ten aanzien van de aanwijzing 'donkerte' wordt sober en zuinig omgegaan met verlichting. Verlichting wordt zoveel mogelijk aan gebouwen bevestigd en de oprijlaan wordt begeleid door reflectoren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsregels Rood voor Rood (2010)

De beleidsnota Rood voor Rood, gewijzigd vastgesteld d.d. 30 september 2010 vormt het beleidskader voor gemeente Raalte. De nota bevat beleidsregels waaraan Rood voor Rood aanvragen getoetst worden.

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. 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 gebouwd mag worden.

Om voor de regeling in aanmerking te komen gelden samengevat de volgende regels:

- Uitgangspunt is dat alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het gaat om minimaal 850 m² gebouwen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1.000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Bij de voormalige bedrijfswoning mag een zelfde oppervlakte aan bijgebouwen be-

- houden blijven. Als de bestaande schuur groter is dan is dit in beginsel toegestaan.
- Een compensatiekavel is in principe alleen toegestaan op het bouwblok waar gesloopt gaat worden.
 - Karakteristieke bebouwingspatronen moeten worden versterkt. Dit doet recht aan de gewenste landschappelijke verschijningsvormen. Bebouwingspatronen uit de welstandsnota en landschapseenheden uit het landschapsbeleidsplan dienen daarbij als uitgangspunt.
 - Het silhouet van het erf, waarneembaar op afstand in de vorm van de hoofdlijnen van de aanwezige gebouwen en beplantingen, levert een belangrijke bijdrage aan het kunnen ervaren van karakteristieke landschappelijke waarden. Het beleid is gericht op het ontwikkelen en handhaven van erven.
 - De samenstelling van bebouwing en beplanting op een erf moet zorgvuldig worden vormgegeven. Er moet worden gezocht naar een juist evenwicht tussen de gebouwen en beplantingen op een erf in relatie tot de omgeving.
 - Beplantingen moeten vanuit historisch perspectief een functie hebben. Het gebruik van streekeigen plantmateriaal is daarbij een voorwaarde.

Conclusie

Het plan voorziet in voldoende sloop van agrarische gebouwen (1.162 m²). Daarbij wordt één zorgwoning teruggebouwd op de compensatiekavel, waarmee de omvang van het bebouwd oppervlak in het plangebied afneemt. Daarnaast worden in het plan karakteristieke bebouwingspatronen en landschappelijke waarden versterkt, waarmee een essentiële bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De nieuwe zorgwoning heeft een inhoud van maximaal 1.600 m³. Hiermee wordt de maximale maat van 750 m³ voor een nieuw woongebouw uit de Rood voor Rood regeling overschreden. Het te realiseren woongebouw betreft echter nadrukkelijk geen reguliere woning, maar een zorgwoning, waarin gehandicapten worden gehuisvest en ruimte is voor 24-uurs zorg. De woning is met dit bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. De grotere inhoudsmaat is noodzakelijk om op een goede wijze de benodigde zorg te kunnen verlenen en de toekomstige bewoners ieder een eigen kamer te kunnen bieden. De functie van het zorgwonen sluit bovendien uitstekend aan op de overige functies die op het erf zijn voorzien, waaronder een theeschenkerij met een klein verkooppunt, een mini-camping en een bed & breakfast, die deels (onder begeleiding) worden gerund door de toekomstige bewoners met een verstandelijke beperking. Tevens zullen deze bewoners een bijdrage leveren aan het onderhouden het boerenerf met de moestuin, dierenweide en boomgaard, waardoor de kwaliteit ervan gewaarborgd is. Overigens voldoet het plan aan de maximale oppervlakte bijgebouwen. De gemeente acht een afwijking van de maximale inhoudsmaat in deze situatie dan ook verantwoord en is van mening dat het project verder voldoet aan de richtlijnen die aan Rood voor Rood projecten zijn gesteld. Mocht het wenselijk zijn de zorgwoning in de toekomstige situatie als reguliere woning te gebruiken, dan geldt wel de maximale inhoudsmaat van 750 m³. Dit is met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.

3.3.2 *Landschapsontwikkelingsplan (2008)*

De gemeente Raalte heeft samen met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe een landschapsontwikkelingsplan opgesteld voor het buitengebied van Salland.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst het toekomstbeeld voor Salland. De visie maakt duidelijk welke ontwikkelingen passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. Zowel inwoners als andere betrokkenen hebben bij het opstellen van de visie een voorkeur uitgesproken voor het scenario 'Salland Eigen', onder het motto: Salland is al mooi!. De kern van Salland Eigen is versterking van het al bestaande landschap, behoud van streekeigen kenmerken en het tegengaan van verloedering.

Deze hoofdrichting is vertaald in de visie. De dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling.

Het rapport '*Inventarisatie en analyse*' bevat de aanloop naar de visie op het landschap van Salland. Het bevat een beschrijving van de landschapskarakteristiek, een overzicht van beleid en ontwikkelingen en een toelichting op de scenario's. Ze maken deel uit van de zoektocht naar een passende visie voor Salland. Dit document maakt de keuzes in de visie inzichtelijk. Het vormt de basis voor de landschapsvisie van Salland.

De rapportage '*thema-uitwerkingen*' is de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap, namelijk erven, weteringen en lanen. De gemeenten gebruiken dit rapport om in gesprek te gaan met initiatiefnemers en zo de kwaliteit van de ideeën te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten.

Het uitvoeringsprogramma is een uitwerking van de visie van het landschapsontwikkelingsplan. In dit document zijn de projecten en projectideeën uitgewerkt.

Thema-uitwerkingen

In deze rapportage is met name aandacht geschonken aan erven, als belangrijke drager van het Sallandse landschap. De erven van Salland veranderen. Enerzijds door schaalvergroting in de landbouw, anderszijds door veranderende gebruiksfuncties zoals burgerbewoning. De schaalvergroting betekent dat de agrarische erven een steeds grotere invloed hebben op de structuur en de beleving van het landschap. De kwaliteit van nieuwe stallen, schuren en loodsen is direct van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Door de transformatie van agrarische erven naar burgererven vervalt de agrarische functie. De opgave ligt dan in het behouden van het landelijke karakter waar de versterking op de loer ligt. In het LOP worden de schaalvergroting van de agrarische erven en de transformatie van agrarisch erf naar burgererf gezien als motoren om het landschap van Salland te ontwikkelen. Met de beelden in de rapportage worden stallenbouwers, agrariërs, beleidsmakers, architecten en landschapsontwerpers gestimuleerd om de kwaliteit van het agrarische erf en daarmee de kwaliteit van het landelijk gebied in Salland te waarborgen.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt aangesloten bij het landschapsonwikkelingsplan. Het plan richt zich op de versterking van de bestaande waarden en heeft oog voor de historische waarde van de erfstructuur.

3.3.3 Beleidsplan recreatie en toerisme (2008)

Raalte ligt in het hart van Salland, waar historische dorpen, landgoederen en boerderijen het beeld bepalen. De gemeente Raalte is grotendeels agrarisch van karakter, maar heeft de recreant en toerist ook heel wat te bieden. De ligging tussen het mooie rivierlandschap langs de IJssel en de bijzondere hoogteverschillen van de Sallandse Heuvelrug maken Raalte een goede uitvalsbasis voor een actieve fiets- of wandeltocht. De evenementenkalender is goed gevuld en ook zijn er verschillende cultuurhistorische en plattelandstoeristische bezienswaardigheden. Er is een divers verblijfsrecreatief aanbod in de gemeente, bestaande uit enkele grotere campings en bungalowparken en een aantal minicampings en bed & breakfast accommodaties. De toeristisch-recreatieve sector is daarnaast volop in beweging. De steeds kritischer wordende consument, de opkomst van het gezondheidstoerisme en de groeiende belangstelling voor het platteland zijn maar enkele van de vele trends. Diverse partijen werken aan de uitbreiding en verbetering van het recreatie-toeristisch product en onder andere vanuit de Reconstructie en het Investeringsbudget Landelijk Gebied zijn hier middelen voor beschikbaar. Dit biedt kansen voor de gemeente om recreatie en toerisme verder te ontwikkelen. Het is voor een gemeente van belang een duidelijke visie te hebben, die afgestemd is op de meest recente ontwikkelingen.

De gemeente Raalte kiest voor een gemiddeld tot hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Dit houdt in dat zij zich inzet voor versterking en verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie binnen de gemeente, mits passend bij de gekozen profilering en de maat en schaal van de gemeente. De versterking van toerisme en recreatie mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie. Gestreefd wordt naar een optimale balans, waarbij ontwikkelingen elkaar kunnen versterken. Tegelijkertijd levert de toeristische sector ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de kernen, aangezien bezoekers bijdragen aan het in stand houden van voorzieningen. De toeristische productontwikkeling richt zich overwegend op kleinschalige ontwikkelingen. Versterken en ontwikkelen van toerisme en recreatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers, natuur- en landschapsorganisaties en toeristische organisaties. De gemeente zet zich samen met het bedrijfsleven en andere betrokken partijen in om de recreatie-toeristische aantrekkingskracht van de gemeente te vergroten. De gemeente heeft daarin een faciliterende, adviserende en toetsende rol voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme, maar laat de uitvoering aan de sector.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan recreatie en toerisme binnen de gemeente Raalte in de vorm van een kleinschalige ontwikkeling. Het plan voorziet in hoogwaardige overnachtingsmogelijkheden, waaronder een mini camping en een bed & breakfast. Daarnaast wordt met de theeschenkerij en de verkoop van ambachtelijke streekproducten de recreatieve functie van het platteland versterkt.

3.3.4 Woonvisie Raalte

In juli 2006 is de Woonvisie Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Woonvisie is in nauwe samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe en de corporaties BWS Raalte en Het Saalien (die inmiddels zijn gefuseerd tot één corporatie SallandWonen) tot stand gekomen. Het document omvat een visie over het wonen in Raalte in pakweg 2015, als basis voor keuzen die rond het wonen gemaakt moeten worden. De kwantitatieve woningbouwopgave is afgestemd met het woonbeleid van de regio Zwolle en de omliggende plattelandsgemeenten.

Geconstateerd is dat de spanning op de woningmarkt in Raalte de afgelopen jaren is opgelopen, waarmee de dynamiek is afgenomen. De positie van met name starters staat door deze spanning onder druk. Daarnaast vormt het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen een relevant uitgangspunt van de woonvisie. In dit kader wordt het dan ook van belang geacht de beschikbaarheid van betaalbare huur- en koopwoningen te vergroten. Hiertoe zal onder andere doorstroming moeten worden bevorderd. Tot slot blijkt de woningvoorraad in Raalte onvoldoende geschikt voor senioren en mensen met een zorgvraag. Dit vraagt om een uitbreiding van het aanbod geschikte woningen en het afstemmen met welzijn en zorg.

Conclusie

In onderhavig plan wordt voorzien in een woning voor een senior en een zorgwoning voor verstandelijk gehandicapten. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte naar meer woningen voor deze doelgroepen in de gemeente Raalte.

4 Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Onderzoek

In augustus 2010 is door Hunneman Milieu-Advies een bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond bijmengingen aan puin- en/of kooldelen waargenomen. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn geen oliecomponenten waargenomen.

In de bovengrond is een verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de ondergrond is een verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan chroom en nikkel aangetoond. De verhoogde aangetoonde gehalten in de vaste bodem en in het grondwater overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de vaste bodem is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen functiewijziging en nieuwbouw op de locatie.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Geluid

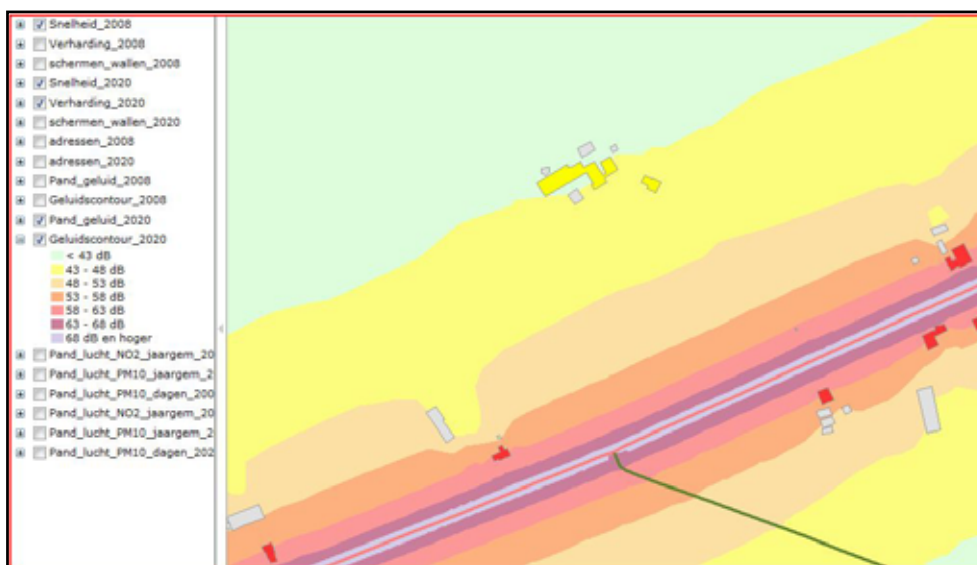
4.2.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de geluidsgevoelige woonfunctie.

¹ Hunneman Milieu-Advies (augustus 2010) Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Wijheseweg 58, kenmerk 2010526/dh/sh

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied ligt op ongeveer 220 meter vanaf de Wijheseweg (N756). Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) is de ontwikkeling daarmee onderzoeksplichting. De gemeente Raalte heeft echter een milieumodel opgesteld in 2008. Op basis van dit model geldt voor het perceel Wijheseweg 58 in 2020 de prognose van een belasting lager dan 48 dB op de voorgevel. Dit is weergegeven op navolgende afbeelding. Daarmee is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Milieumodel gemeente Raalte (2008)

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke

aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning aangewend als burgerwoning en worden een zorgwoning en een seniorenwoning gerealiseerd. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'niet in betekende mate' (NIBM). Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse nog wel beoordeeld.

Saneringstool

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en mili-

eu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.3.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoor-

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

beeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

4.4.2 Onderzoek

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De drie woningen, waaronder één zorgwoning, in het plangebied kunnen worden aangeduid als milieuhinder gevoelig. Het theehuis, de Bed & Breakfast, de praktijkruimte en de camping hebben het karakter van een beroep/bedrijf aan huis.

Externe zonering

De nabijgelegen agrarische bedrijven liggen op ruim 200 meter afstand van het plangebied. Door deze afstand is er geen sprake van milieuhinder van deze bedrijven. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op het terrein van de voormalige veehouderij, waarbij de nieuwe verblijfsgebouwen dezelfde bescherming hebben tegen geurhinder als de (voormalige) bedrijfswoning.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer

woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.5.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede provinciale Risicokaart

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd. Daarnaast is het vigerend bestemmingsplan geraadpleegd.

De gemeente Raalte heeft aangegeven welke wegen binnen de gemeente een route voor gevaarlijke stoffen vormen. Deze route is als volgt: N348 Deventer-Raalte tot aan de N35; vervolgens de N35 richting Zwolle en de N35 richting Nijverdal tot de afslag Ommen Hoogeveen en de N348 richting Hoogeveen. Uitsluitend over deze aangewezen wegen mogen routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op overige wegen is dat alleen bij ontheffing toegestaan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een toetsingszone van 200 meter aan weerszijden van deze wegen, dienen op externe veiligheid (groepsrisico) te worden getoetst. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van bovengenoemde wegen. Daarnaast ligt het plangebied niet in de nabijheid van bevaarbaar water en spoorlijnen.

Nabij het plangebied liggen geen bovengrondse hoogspanningsleidingen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen hoge druk aardgasleiding of buisleiding aanwezig. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB Arnhem B.V. is hiertoe een quick scan flora en fauna uitgevoerd³. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Wanroij ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Gezien de ligging in agrarisch landschap zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden en zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Binnen het plangebied komen met zekerheid twee beschermde soorten voor (huismus en poelkikker). Voor beide soorten geldt dat de ruimtelijke ontwikkelingen

³ SAB Arnhem B.V. Quick scan flora en fauna, 19 oktober 2011

in het plangebied niet leiden tot aantasting van de ecologische functionaliteit. Negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten en een nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig.

Twee strikt beschermde soorten maken mogelijk gebruik van het plangebied (heikikker en steenuil). Voor de heikikker geldt dat de mogelijke vaste rust- of verblijfplaats niet wordt aangetast en dat dus de ecologische functionaliteit behouden blijft. De ontwikkelingen leiden voor de steenuil zelfs tot een sterk verhoogde kans op vestiging.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

4.6.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat geen vaste rust- of verblijfplaats van strikt beschermde soorten worden aangetast. Negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten en een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke kaart 'Archeologische verwachtingswaarde' blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden niet reëel wordt geacht. Voor ontwikkelingen binnen landelijk gebied die kleiner zijn dan 10 hectare en



ondieper dan 50 cm onder het maaiveld is conform gemeentelijk beleid geen onderzoek nodig. Onderhavig plangebied is kleiner dan 10 hectare. Bovendien is het plangebied in de huidige situatie deels bebouwd, waardoor de bodem ter plaatse is verstoord. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de archeologische waardenkaart.

Legenda		Beleidsadvies
Archeologische verwachting		Doelstelling voor behoud
	Hoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Middelhoog	Behoud in huidige staat van eventuele resten
	Laag	Geen

*Uitsnede archeologische
beleidsadvieskaart
gemeente Raalte
21 juni 2010*

4.7.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn gebouwen aanwezig met cultuurhistorische waarde. In het plan worden deze gebouwen echter gehandhaafd. Dit zijn de woonboerderij met oorspronkelijke deel en de nabij gelegen schuur.

4.7.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 *Beleid*

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied is sprake van het gebiedstype 'buitengebied, accent op veelzijdige gebruiksruimte'. In deze gebieden geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens. Kenmerkend voor deze gebieden is echter een ontwikkelingsgerichte inzet naar een meer natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Gebiedsontwikkelingen en andere kansen worden aangegrepen om naar deze meer natuurlijke situatie toe te groeien, om de zichtbaarheid van de waterlopen te vergroten en de gebiedskenmerken die te maken hebben met wateraspecten te versterken. Bijzondere aandacht heeft daarbij het behoud en de ontwikkeling van kleine wateren. Deze wateren hebben een hoge waarde en potentie voor de kwaliteit van water en natuur. Verbeteringen aan het watersysteem kunnen een positieve bijdrage leveren aan het bereiken van de KRW-doelstellingen in de benedenstrooms gelegen oppervlaktewaterlichamen. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn de versterking van de groen-blauwe dooradering van het landschap en het vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Daarnaast liggen er kansen voor natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

Beleid Waterschap Groot Salland - Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan geeft aan hoe het waterschap werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water staan de komende jaren centraal. Dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud. In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing

Gemeentelijk beleid - Rioleringsplan Raalte 2008 - 2012

Volgens de Wet Milieubeheer dient elke gemeente te beschikken over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Per 1 januari 2008 is de zorgplicht door de komst van de 'Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken' uitgebreid met een zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het GRP Raalte kent een formele looptijd van 2008 t/m 2012.

Als speerpunt geldt in elk geval dat wateroverlast moet worden verminderd. Voor wat betreft het hemelwater wordt nieuw verhard oppervlak niet aangekoppeld. Bij nieuwbouw worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Dit wordt opgenomen in de Bouwverordening. Daarnaast is van belang dat met burgers wordt gecommuniceerd om op een juiste manier om te gaan met afgekoppelde oppervlakken. Tot slot worden beheer en onderhoud van afkoppel- en infiltratievoorzieningen vastgelegd.

Gemeentelijk beleid - Waterplan

Het waterplan is een beleidsdocument waarin al het water binnen de gemeentegrenzen van Raalte integraal benaderd wordt. Door deze integraliteit vormt het waterplan een sterke basis voor het streven naar een duurzaam, toekomstgericht watersysteem. Het waterplan biedt daarnaast een waterkader voor alle beleidsvelden die raken aan het waterbeheer. Het betreft een gezamenlijk plan van gemeente en waterschap.

Met het waterplan wordt gestreefd naar een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in 2015. Het watersysteem moet voldoen aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. Communicatie over de functie van water speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor wat betreft wateroverlast staat het voorkomen van deze overlast centraal. Het watersysteem moet dan ook in staat zijn om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden op een robuuste, duurzame en veilige manier. Er dient voldoende berging aanwezig te zijn om het water vast te houden en te bergen als dat nodig is. Het Gemeentelijk Rioleringsplan speelt hierbij een essentiële rol.

Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht.

Tot slot dient water een duidelijke meerwaarde voor de omgeving te hebben. Naast zichtbaar water, moeten mogelijkheden worden geboden voor recreatie aan en in het water. Water dient een integraal en vanzelfsprekend onderdeel van ontwikkelingen in de bebouwde kom te vormen.

4.8.2 *Situatie plangebied*

Door sloop en nieuwbouw ontstaat er een wijziging in de verharde oppervlakte in het plangebied. De bestaande bestrating bestaat uit 2.505 m² en blijft ongeveer gelijk. Dit regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Voor wat betreft de bebouwing geldt een afname van 1.843 m² naar 1.003 m². Dit betreft een afname van 840 m². Per saldo neemt de verharde oppervlakte in het plangebied af.

Het afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd middels een giertank. In de toekomst wordt gebruik gemaakt van een helofytenfilterinstallatie of een aansluiting op het riool. Het is op dit moment nog niet duidelijk voor welke optie wordt gekozen.

4.8.3 *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

4.9.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Wijheseweg middels een eigen toegangsroute. Voor de woning splitst deze ontsluiting zich in een inrit ten oosten van de boerderij en een inrit voor de boerderij langs, die de westelijk gelegen nieuwe zorgwoning en de minicamping gaat ontsluiten. Via beide routes is het parkeerterrein, dat meer naar achteren op het terrein ligt, bereikbaar. De nieuw aan te leggen route voor de boerderij langs wordt éénbaans uitgevoerd met een passeervoorziening in de bocht.

4.9.3 Parkeren

In het plangebied wordt ter hoogte van de nieuw te bouwen hooiberg een parkeerterrein gerealiseerd met 16 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ligt uit het zicht en biedt voldoende ruimte voor de functies van minicamping, bed & breakfast, (zorg)wonen en theeschenkerij met kleine winkel. Naast de parkeerplaatsen die zijn gepland blijft er op het terrein voldoende ruimte over om op incidentele piekmomenten extra auto's te parkeren.

4.9.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anders-

zins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefne-
mer. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. De gemeente heeft bovendien een
globale exploitatieopzet van de ontwikkelende partij (de Stamhoeve) ontvangen,
waaruit blijkt dat de opbrengsten van het plan kostendekkend zijn. Het vaststellen
van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat: de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

In dit bestemmingsplan is de bestemming wonen opgenomen. De nevenfuncties op het terrein zijn daarmee ondergeschikt aan de woonfunctie.

Binnen de bestemming wonen zijn maximaal twee woningen toegestaan met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, namelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 1', en één zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'. De zorgwoning is bedoeld voor mensen met een zorgvraag, met een inwonende begeleider. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn de verkoop van streekelijke agrarische producten met een maximum oppervlakte van 100 m², kleinschalig kamperen, bed & breakfast en evenementen toegestaan. De overige toegestane functies zijn specifiek aangeduid. Dit zijn een theeschenkerij, een gebouw ten behoeve van campingsanitaire, fietsenstalling en opslag en een praktijkruimte ten behoeve van de in het plangebied aanwezige functies. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.3) worden aanvullende eisen ten aanzien van de diverse toegestane functies gesteld. In de bouwregels (artikel 3.2) zijn voor te onderscheiden typen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maatvoeringseisen opgenomen. In dit artikel is onder andere vastgelegd dat de inhoudsmaat van de zorgwoning maximaal 1.600 m³ mag dragen. Mocht op termijn een reguliere woning wenselijk zijn, dan kan het bevoegd gezag op grond van artikel 3.4 hiervoor een omgevingsvergunning verlenen, onder de voorwaarde dat de inhoud van de reguliere woning maximaal 750 m³ mag bedragen.

5.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Procedure

De procedure die het bestemmingsplan Wijheseweg 58 (De Stamhoeve) volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

6.1 Inspraak

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Voor dit plan is gekozen om geen inspraak te verlenen.

6.2 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. Er zijn geen overlegreacties binnengekomen op dit plan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Wijheseweg 59 (De Stamhoeve) heeft ter inzage gelegen tussen 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De initiatiefnemer heeft na overleg met een omwonende voorgesteld om het inrichtingsplan iets aan te passen. Omdat de hoofdopzet van dit landschapsplan ongewijzigd blijft is dit een ondergeschikte wijziging. In deze toelichting (pagina 8) is een afbeelding vervangen. Tevens is voorgesteld om naar aanleiding van de recente uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de Flierefluitersregels toe te voegen met betrekking tot de landschappelijke inrichting. Aanvullend hierop is het inrichtingsplan als bijlage 1 aan de regels toegevoegd.