



Bestemmingsplan Sumpelweg 1

Plannummer: NL.IMRO. 0177.BP20120004-0002



Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Sumpelweg 1”

Plannaam: Buitengebied Raalte, Sumpelweg 1
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20120004-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting Buitengebied Raalte, Sumpelweg 1

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE	9
2.1	GEMEENTE RAALTE	9
2.2	RUIMTELIJKE-FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	UITGANGSPUNTEN	12
3.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	36
5.7	VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	37
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER	39
6.1	FLORA & FAUNA	39
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
6.3	WATER	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
7.4	HANDHAVING	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	49

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 50

BIJLAGE 1	ERFSTRUCTUURPLAN ODIN	51
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	53
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, de familie Campmans, is woonachtig aan de Sumpelweg 1 in Raalte. De familie exploiteert hier een agrarisch bedrijf en wil het agrarisch bedrijf met het oog op een gezonde en duurzame bedrijfsvoering graag uitbreiden. Omdat schaalvergroting voor dit agrarisch bedrijf op deze locatie niet tot de opties behoort, is besloten het agrarisch bedrijf te verplaatsen, de agrarische bedrijfsbestemming aan de Sumpelweg van het perceel te verwijderen en de omliggende gronden behorende bij het agrarisch bedrijf te verkopen. Het gevolg van het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid en het verwijderen van de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Sumpelweg 1 is dat de bebouwing in de toekomst niet meer voor agrarische doeleinden gaat worden gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van de gebouwen op termijn verder zal gaan verslechteren.

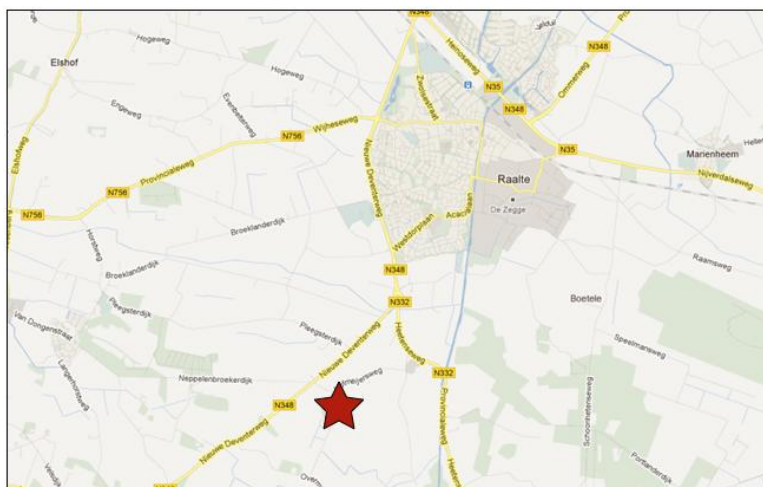
Het voornemen is om gebruik te maken van de Rood-voor-Rood regeling en vijf landschapontsierende agrarische gebouwen met een oppervlakte van 1410 m² te slopen. In ruil voor de sloop van de landschapontsierende schuren mag er een extra burgerwoning op het erf worden teruggebouwd. De karakteristieke boerderij valt buiten de Rood-voor-Rood regeling aangezien deze als karakteristiek kan worden beschouwd. Deze boerderij is momenteel in gebruik als opslagplaats en wordt gerenoveerd en bewoonbaar gemaakt waarmee tevens een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan deze karakteristieke boerderij. De bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf blijft tevens behouden.

Voor de realisatie van het plan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sumpelweg 1 ten zuidwesten van de kern Raalte. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie K, perceel 1929. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1

Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Raalte (Bron: Google Maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte, Sumpelweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20120004-0002) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om 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 gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’ van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” (Bron: Gemeente Raalte)

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” een bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” met een bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf. Daarnaast zijn er twee dubbelbestemmingen van toepassing “Waarde – Archeologie – 1” en “Waarde – Landschap – 1”. Als laatste is er een functieaanduiding “intensieve veehouderij” opgenomen.

Deelname aan de Rood-voor-Rood regeling en daarmee het realiseren van een compensatiewoning en het toekennen van woonbestemmingen aan de bestaande bedrijfswoning en de karakteristieke boerderij is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hierna volgt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het project.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Raalte beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gemeente Raalte

Raalte is een overwegend landelijke gemeente en bestaat uit negen kernen op een totale oppervlakte van ruim 172 vierkante kilometer. Van de ruim 37.000 inwoners wonen er bijna 19.000 in de kern Raalte dat daarmee verreweg de grootste kern is. In Heino, Heeten en Luttenberg tezamen wonen nog eens 16.500 mensen. De overige vijf kernen hebben (ruim) minder dan 1.500 inwoners.

Betreffend plan heeft betrekking op het buitengebied. Het buitengebied van de gemeente Raalte is overwegend agrarisch van karakter. De dorpen van verschillende omvang, de landgoederen en de boerderijen liggen verspreid over het afwisselende landschap. Ze worden onderling verbonden door een netwerk van wegen, straten en lanen. Omgeven door hoog opgaande beplanting leveren ze een bijzondere lanenstructuur op, die vanwege zijn fijnmazigheid het landschap een halfopen karakter bezorgt.

2.2 Ruimtelijke-functionele structuur

Het erf is gelegen aan de flank van een groot escomplex 'De Pleegste enk'. De enk is omgeven door weide- en broekgronden. Rondom de enk vestigden zich bij op flank enkele boeren. Die de grond in cultuur brachten.

Op de hieronder afgebeelde historische kaart van circa 1900 is af te lezen dat het plangebied een oud culturlandschap is. Karakteristiek is het contrast (de open enk) en de verdichte randen met wegbeplanting en erfbeplanting bij de boerenerven.



Figuur 2.1 Historische kaart van circa 1900 (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke flank van de enk. De erven kennen van oorsprong een losse setting: landschap en erf gaan als het ware in elkaar over. Er is geen duidelijke, harde begrenzing.

In figuur 2.2 is een topografische kaart opgenomen waarin te zien is dat het plangebied ten zuiden ligt van de dorpskern Raalte. Raalte ontwikkelde zich op de Rameler enk. De erven rondom de Pleegster Enk zijn ouder.

De ligging van de erven is nog bijna identiek vergeleken met de historische kaart van rond 1900. De zandpaden rondom en over de erven die toegang boden tot de enk zijn in de loop der jaren verdwenen. De doorzichten vanaf de weg op de open enk, tussen de erven door is verminderd. Door schaalvergroting zijn de erven vergroot en is er minder ruimte tussen de onderlinge erven.

De erfbeplanting is in de loop der jaren ook verminderd. Mix van rood (bebouwing) en groen (beplanting) rondom de enk is in de loop der jaren gewijzigd. Rood is toegenomen en groen is afgenomen. Het karakteristieke contrast tussen open en dicht is daardoor vervlakt.



Figuur 2.2 Topografische kaart (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

2.3 Het plangebied

Het bestaande erf is gelegen aan de Sumpelweg en is functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het ligt in een omgeving waar agrarische bedrijvigheid de hoofdfunctie betreft. In figuur 2.3 wordt het plangebied in de directe omgeving aangegeven.



Figuur 2.3 Het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: Provincie Overijssel)

Op de luchtfoto, opgenomen in figuur 2.3, is duidelijk zichtbaar dat het plangebied wordt begrenst door agrarisch gebied. Daarnaast is er zowel aan de noord- als aan de zuidzijde sprake van agrarische bedrijvigheid.

Ten westen van de locatie loopt de Nieuwe Deventerweg/Raalterweg deze vormt een verbinding tussen Ommen en Deventer.

Op het perceel staan momenteel zeven gebouwen ten behoeve van de voormalige intensieve veehouderij. Dit betreffen ondermeer een woning, voormalige boerderij met kokhuis, twee varkensschuren, rundveestalling en een loods. Onderstaand figuur betreft een luchtfoto waarbij is ingezoomd op het desbetreffende perceel. Figuur 2.5 geeft de huidige situatie van de bedrijfswoning en karakteristieke boerderij met kokhuis weer.



Figuur 2.4 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.5 Foto's van de bestaande bedrijfswoning en de karakteristieke boerderij met kokhuis (Bron: Odin Landschapsonwerpers)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Het plan vloeit voort uit de Rood voor rood regeling. De gemeenteraad van Raalte heeft op 30 september 2010 de beleidsnota "Rood voor Rood" vastgesteld. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. In paragraaf 4.3 wordt het rood voor rood beleid van gemeente Raalte nader toegelicht.

Odin landschapsontwerpers heeft in opdracht van de initiatiefnemer een schetsplan opgesteld. Hierin is onder andere de omgeving geanalyseerd en zijn vervolgens gezamenlijk met de opdrachtgever uitgangspunten opgesteld. Vervolgens is het plan nader uitgewerkt in een inrichtingsschets. Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten zoals genoemd in het erfstructuurplan, daarna wordt er ingegaan op de ontwikkeling zelf. Het volledige erfstructuurplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Wensen en eisen vanuit de opdrachtgever

- Familie is genoodzaakt om agrarisch bedrijf elders voort te zetten op een groter schaalniveau en wil daarom het bestaande erf verkopen;
- Sloop van landschapsontsierende agrarische schuren op het bestaande erf;
- Behoud van 2 woningen;
- Nieuwbouw van 1 burgerwoning (max. 750 m³) met bijgebouw in het kader van de rood voor rood regeling;
- De vervallen woonbestemming op de oude boerderij wil de familie graag weer terug, waarna de familie de boerderij wil laten renoveren;
- Vervangende nieuwbouw van een bijgebouw t.b.v. een vrijstaande berging bij de oude boerderij;
- 3 afzonderlijke kavels met elk een eigen inrit;
- Nieuwbouw van de nieuwe woning (kavel) niet aan zuidzijde van bestaande oude boerderij i.v.m. overlast voor burens;

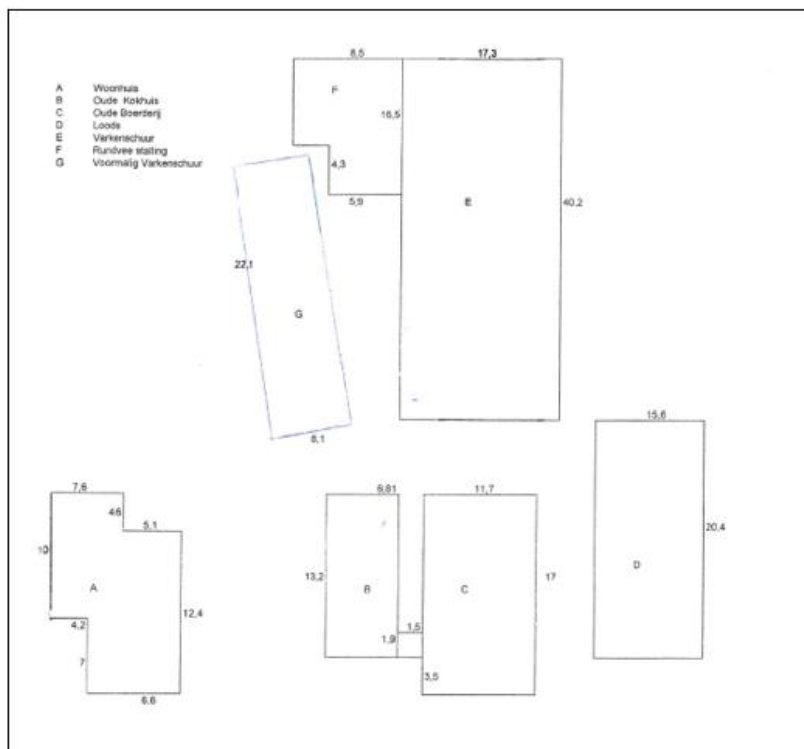
3.2.2 Uitgangspunten Odin

- Doorzichten tussen de kavels op open es behouden o.a. door slechts gebruik te maken van zeer lage begroeiing (m.u.v. geplande bomen en hagen);
- Versterken randbeplanting es (karakteristiek contrast);
- Versterken erfbeplanting;
- Behoud van voldoende maat tussen het erf en de omliggende erven;
- Kavelgrens niet markeren met een opvallende afrastering;
- Streekeigen beplanting toepassen;
- Gebiedsvreemde beplanting waaronder sparren, langs varkensschuur verwijderen;
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Sumpelweg;
- Schuttingen bij bestaande woning verwijderen;
- Bestaande zomereiken (3 stuks) op erf behouden.

3.3 Gewenste ontwikkeling

3.3.1 Te slopen bebouwing

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood-voor-Rood regeling moet een aanzienlijke oppervlakte aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De karakteristieke boerderij valt buiten de Rood-voor-Rood regeling aangezien deze als karakteristiek kan worden beschouwd. Deze boerderij is momenteel in gebruik als opslagplaats en wordt gerenoveerd en bewoonbaar gemaakt waarmee tevens een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven.



Figuur 3.1 Huidige situatie bebouwing in het plangebied aan de Sumpelweg (RvR projecten)

Er worden vijf landschapontsierende agrarische gebouwen gesloopt. Dit betreft de objecten aangegeven in bovenstaande figuur met B, D, E, F en G. Hieronder wordt kort aangegeven per object wat de (voormalige) functie en oppervlakte is.

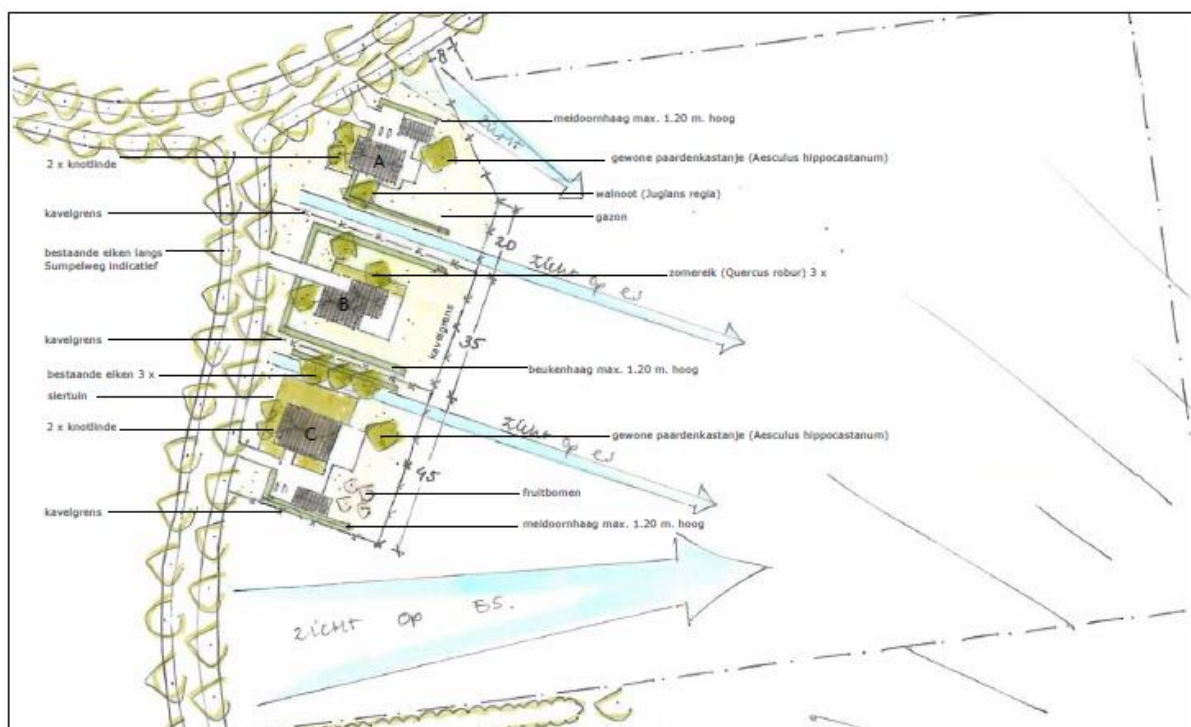
Gebouw	Functie	Oppervlakte
Aanbouw boerderij (B)	Kokhuis	90 m ²
Stal (D)	Werktuigenloods	318 m ²
Stal (E)	Vleesvarkensstal (450 st)	695 m ²
Stal (F)	Schuilstal rundvee	129 m ²
Stal (G)	Vleesvarkensstal (150 st)	179 m ²

In totaal wordt een oppervlakte van 1410 m² aan landschapontsierende agrarische gebouwen gesloopt in het kader van de Rood-voor-Rood regeling. In ruil voor de sloop van de landschapontsierende schuren mag er een extra burgerwoning worden teruggebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft door uitvoering van het planvoornemen tevens behouden.

3.3.2 Erfstructuurplan

In het erfstructuurplan zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen, eisen, analyse van het landschap en het vigerend beleid verwerkt. In het erfstructuurplan wordt uitgegaan van het creëren van drie kavels (A,B

en C). In figuur 3.2 is de inrichtingsschets opgenomen, waarin duidelijk de transformatie van boerenerf naar burgererf zichtbaar is alsmede de verdere landschappelijke inpassing door middel van het aanplanten van het geheel met zomereiken en Hollandse linden. Benadrukt wordt dat het slechts een indicatie betreft, eventuele wijzigingen zijn mogelijk.



3.3.3 Verkeer en parkeren

Wat betreft de kavels B en C wordt er gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Sumpelweg. De compensatiewoning krijgt een nieuwe inrit aan de Hofmeijersweg. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op deze weg en de rustige ligging van deze weg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. De woonerven bieden hier ruimte voldoende voor.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de hoofddoelen zoals genoemd in de structuurvisie. Het draagt bij aan de sociale vitaliteit alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door renoveren van de karakteristieke boerderij.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

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

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood voor rood', 'Rood voor groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkael.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor Rood-regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

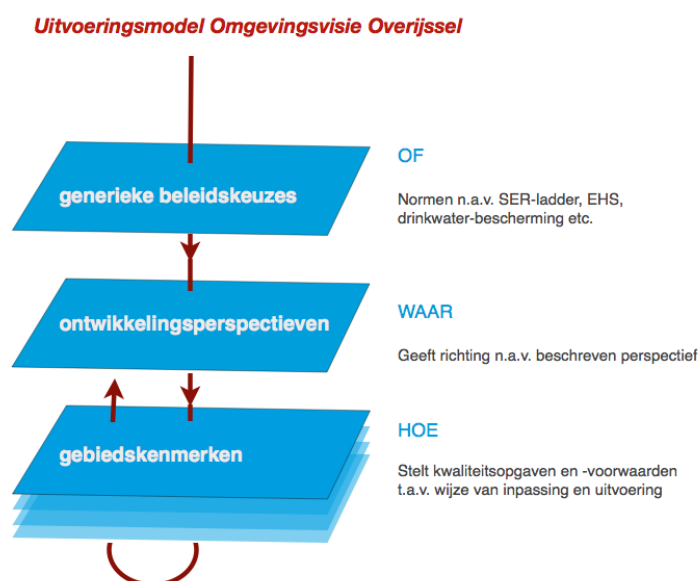
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met 1410 m² af.
- Het renoveren van de karakteristieke boerderij; door de karakteristieke boerderij te renoveren blijft een voor de omgeving waardevol en karakteristiek element behouden;
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het versterken van de erfbeplanting op de locatie, het inpassen van het geheel conform de gebiedskenmerken en het renoveren van de karakteristieke boerderij.

In dit geval is er een karakteristieke boerderij aanwezig. Het betreft een authentieke Sallandse boerderij uit 1928 welke zich bijna volledig in originele staat bevindt. Vanwege het waardevolle karakter is dit object buiten beschouwing gelaten bij de Rood voor Rood-regeling en wordt het behouden en gerenoveerd. Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

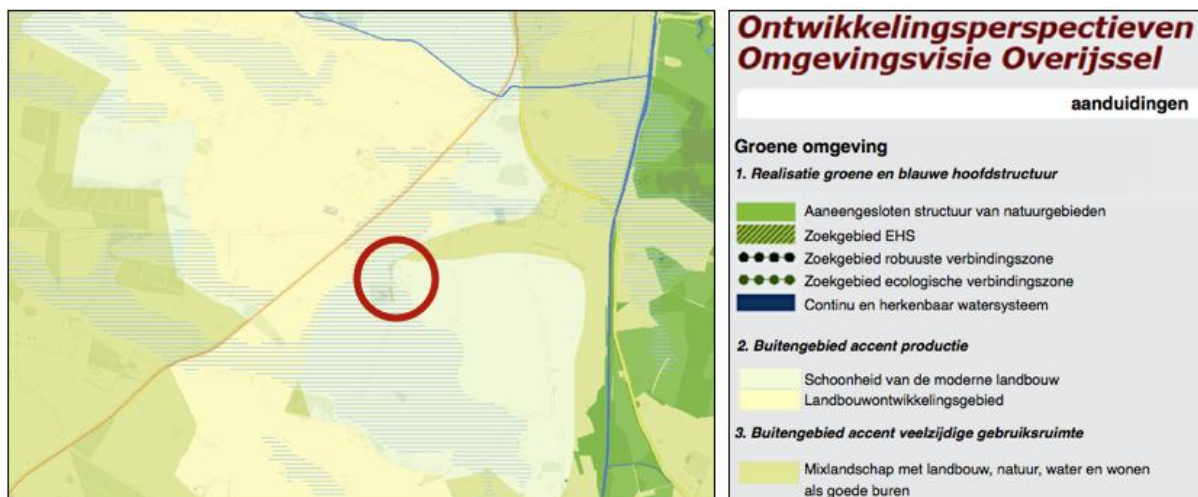
Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2

Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot twee ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent productie" met de aanduiding "Schoonheid van de moderne landbouw" en "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte" met de aanduiding "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Hieronder wordt kort ingegaan op beide ontwikkelingsperspectieven.

"Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw"

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap"

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap". Gebieden met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

De ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Het is een gebied waar landbouw veelal de hoofdfunctie is, echter is er ruimte voor bijzondere woon- en werkmilieus. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten. De ontwikkeling zorgt niet voor beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

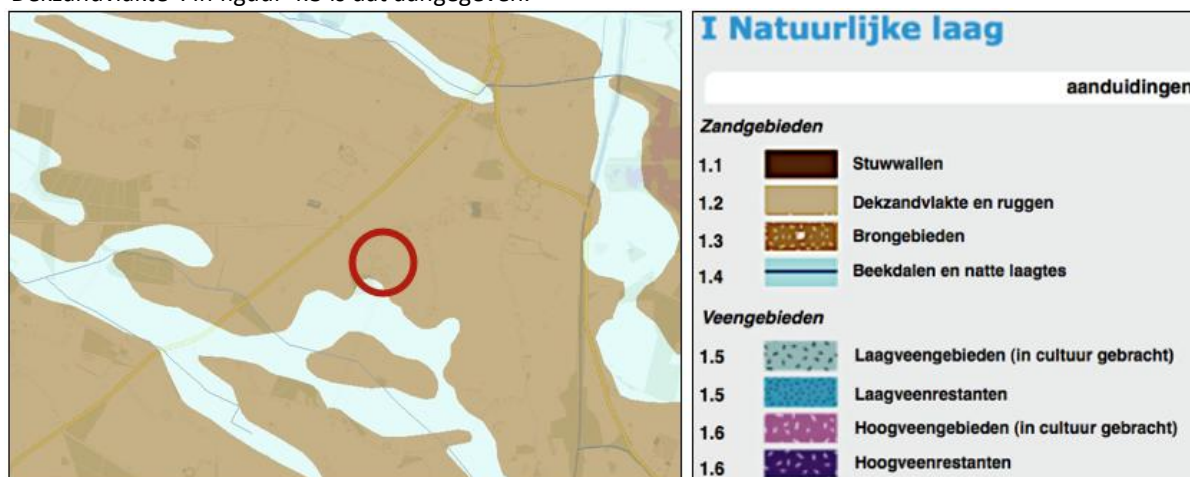
Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte". In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

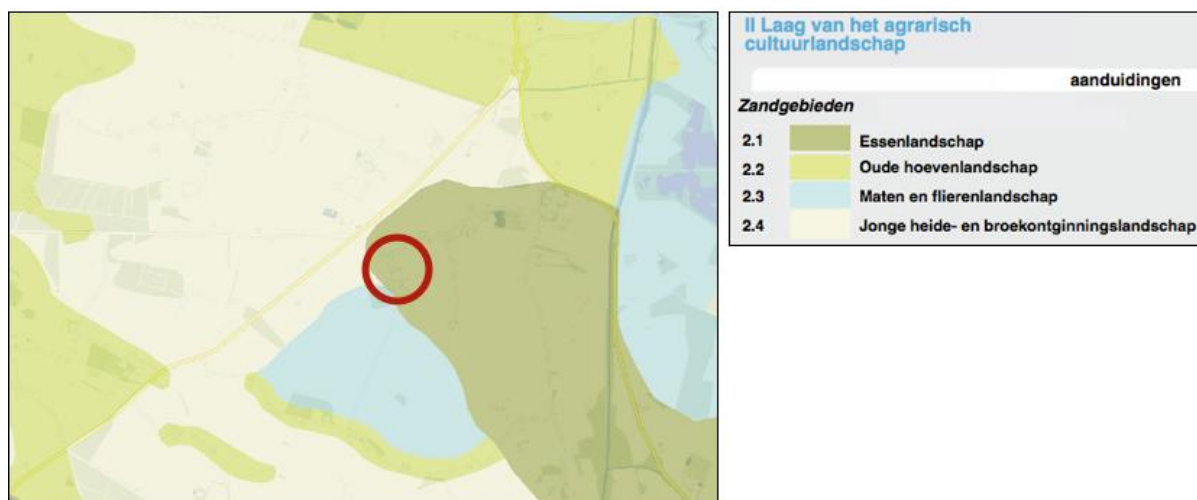
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar, dit komt veelal doordat het in cultuur gebracht is ten behoeve van de landbouw. Wel houdt het erfstructuurplan rekening met de strekkingsrichting en zorgt het voor een aanzienlijke impuls voor de omgeving.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gelegen in het landschapstype "essenlandschap". In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap': "essenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Essenlandschap"

Het "essenlandschap" bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es en op de overgang naar de lager gelegen maten en flierenlanden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het "essenlandschap", dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het voorliggende initiatief betreft de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische gebouwen. Ter compensatie mag men één nieuwe woning bouwen, daarnaast wordt de boerderij gerenoveerd en weer geschikt gemaakt voor bewoning. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Het initiatief zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

3. De "Stedelijke laag"

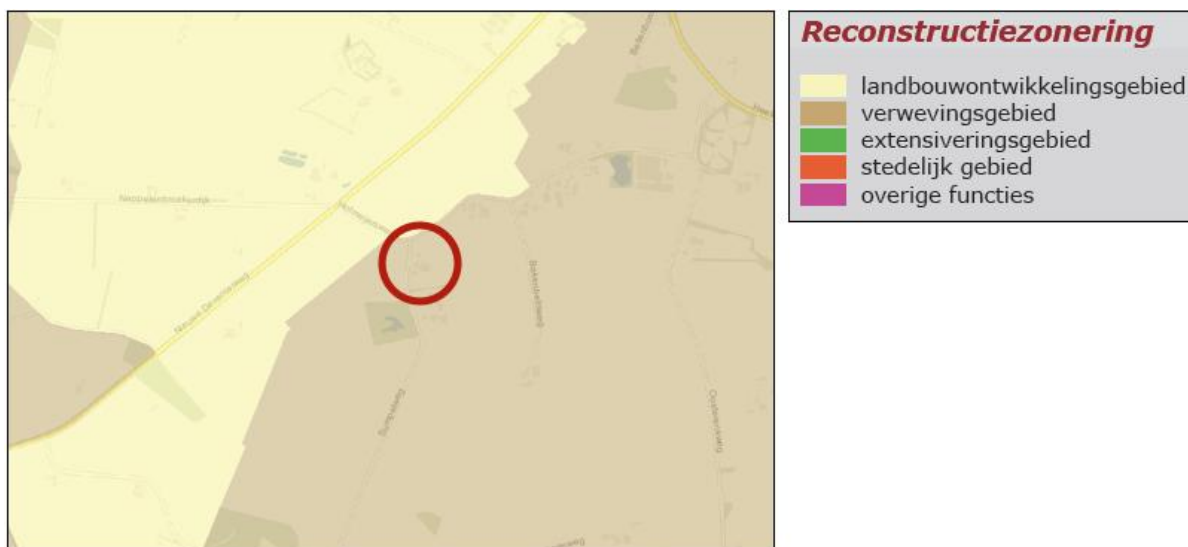
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust- en leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwonwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied, in figuur 4.5 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede plankaart reconstructieplan "Verwevingsgebied" Bron: Provincie Overijssel

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "verwevingsgebied"

Voorliggend plan betreft de bouw van een woning ter compensatie van het sloop van landschapsontsierende bebouwing en de renovatie van de boerderij gerenoveerd. Het reconstructieplan verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Op basis van de gebiedskenmerken alsmede de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven is een goed doordacht erfstructuurplan opgesteld, waarbij goed is gekeken op welke wijze er landschappelijke inpassingen kunnen worden verricht die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidskader Rood voor Rood

4.3.1.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

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. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

In het najaar van 2006 heeft de provincie een evaluatie uitgevoerd, mede op basis van ervaring van de gemeenten in Overijssel. Begin 2007 heeft gemeente Raalte tevens een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld. Het huidige beleidskader is gewijzigd naar aanleiding van recente verzoeken tot Rood voor Rood met ontmenging. Deze verzoeken, en ontwikkelingen in wetgeving omtrent huisvesting (Besluit huisvesting) vormen de aanleiding om de mogelijkheid tot 'ontmenging' terug te brengen tot extensiveringsgebied.

De beleidsnota Rood voor Rood, vastgesteld d.d. 30 september 2010 is het nieuwe beleidskader voor gemeente Raalte. De aanvraag Rood voor rood terzake van dit plan is uitgewerkt in een plan waarin alle belangrijke aspecten zoals financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor rood regeling en de herinrichting van de percelen is uitgewerkt.

4.3.1.2 Beleidsregels Rood voor Rood

Om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling dient te worden voldaan aan de diverse aspecten zoals aan de bepalingen omtrent de relatie sloop en bouwkvavel, situering compensatiekavel, tegenprestatie / compensatie en andere procedurele en financiële aspecten.

Hieronder wordt kort nader ingegaan op de relatie sloop / bouwkvavel en de situering van de compensatiekavel.

Relatie sloop en bouwkvavel

- Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing of 4500 m² aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 75 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.

Situering compensatiekavel

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwkvavel waar gesloopt wordt toegestaan.
- Een compensatiekavel is alleen in de volgende gevallen elders toegestaan:

- wanneer er op het perceel bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het realiseren van een compensatiekavel aangetast worden;
- als de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en andere belangen wordt belemmerd. Opgemerkt wordt dat in dit verband ten aanzien van de beoordeling van stankhinder ruimere mogelijkheden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bestaan indien de woning op de voormalige agrarische bouwkveld wordt gerealiseerd.
- In het geval van een compensatiekavel elders, dient de deelnemer zelf voor gronden op een juiste locatie te zorgen, bijvoorbeeld door eigen bezit, ruilen van gronden of door projectmatige aanpak samen met anderen. De gemeente speelt in die eigendomsverkrijging geen rol.
- Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21^e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het 'beleidskader Rood voor Rood'

Er wordt in totaal 1410 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van deze oppervlakte mag er één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. Zoals reeds is aangegeven was het niet wenselijk om de woning op hetzelfde bouwvlak terug te bouwen dit gezien de naastgelegen agrarisch bedrijf alsmede dat het afbreuk zou doen aan de karakteristieke en landschappelijke waarden. Er wordt tevens voldaan aan het aspect tegenprestatie / compensatie door de landschappelijke inpassingen uit te voeren die opgenomen zijn in het erfstructuurplan. De gemeente Raalte heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood en heeft ingestemd met de uitwerking van het plan. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische kaders voor het project.

4.3.2 Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020

4.3.2.1 Algemeen

Doelstelling van deze strategische visie (vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2008) is richting geven, kaders stellen en keuzes maken voor het langetermijnbeleid van de gemeente Raalte. In deze visie is een aantal ambities en doelstellingen verwoord. Voor het buitengebied zijn de ambities 'Raalte werkt!', 'Raalte zorgt!' en 'Raalte biedt ruimte!' relevant.

4.3.2.2 Raalte werkt!

De ambitie 'Raalte werkt!' is dat in 2020 de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie heeft. De agrarische sector zal in 2020 ingrijpend veranderd zijn, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. De ambitie wordt gerealiseerd door vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden te gebruiken voor (startende) ondernemingen, grootschaligheid in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap en zorgen voor variatie in het landschap) mogelijk te maken, economische activiteit stimuleren op het platteland.

4.3.2.3 Raalte zorgt!

De ambitie 'Raalte zorgt!' houdt in dat in 2020 de gemeente Raalte zich op het gebied van zorg onderscheidt. Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door realisatie van zorgboerderijen. Deze ambitie is op onderhavig plan niet van toepassing.

4.3.2.4 Raalte biedt ruimte!

De ambitie 'Raalte biedt ruimte!' wordt als volgt ingevuld: in 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied een van de kernkwaliteiten van Raalte. De agrarische sector die in 2020 gevarieerder is geworden, is partner in het natuur- en landschapsbeheer. Grootschalige bedrijven zijn landschappelijk ingepast in daartoe aangewezen gebieden. Nieuwe vormen van economische activiteit hebben hun plaats

gevonden in het buitengebied. De gemeente wil de ambitie realiseren door onder andere: gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied, vormen van verbreding van activiteiten faciliteren, mits ze voldoen aan geformuleerde kwaliteitseisen, herbestemming van agrarische gebouwen toestaan, mits overbodige schuren worden opgeruimd en de recreatiefunctie van het landschap versterken, onder meer door het stimuleren van leisurfuncties.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Strategische visie gemeente Raalte'

Met onderhavig initiatief wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt, een karakteristieke boerderij gerenoveerd en een compensatiekavel gerealiseerd alsmede dat het geheel op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

- inventarisatie en analyse;
- De LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- thematische uitwerkingen;
- het uitvoeringsprogramma.

4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het gebied dekzandlaagten en –vlaktes. Dit is te zien in figuur 4.6.



Figuur 4.6

Uitsnede plankaart landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

“Dekzandvlakte”

Bovenstaande gebiedstypering vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

“Dekzandlaagten”

Dekzandlaagten lijken veel op het voorgenoemde deelgebied, maar heeft een natter karakter. Het verschil zit hem in de hoogteligging, in dit gebied is er veelal sprake van een lagere ligging van de gronden langs de wateringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk om in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hierbij aan te sluiten.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte’

Bij het opstellen van het erfstructuurplan zijn er uitgangspunten opgesteld op basis van provinciaal alsmede gemeentelijk beleid. De kavels worden landschappelijk inpast zonder dat de waardevolle zichtlijnen op de es worden verstoord.

4.3.4 Hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte*4.3.4.1 Algemeen*

De gemeente Raalte is bezig met het opstellen van een structuurvisie. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe ideeën gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Toekomstvisie Raalte 2020 is een belangrijke basis. De Structuurvisie Raalte geeft een ruimtelijke vertaling voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. De Hoofdpijnennotitie geeft een analyse van de ruimtelijke situatie in de gemeente en brengt de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen en kwesties in beeld. Deze thema's worden in de structuurvisie verder uitgewerkt. De planning is om eind 2011 de Structuurvisie Raalte vast te stellen.

In de Toekomstvisie Samen Vooruit Raalte 2020 zet de gemeente in op een bruisende en vitale lokale economie. De agrarische sector zal in 2020 sterk veranderd zijn, maar zal nog steeds van vitaal belang zijn voor Raalte. De hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte bouwt hier op voort. Voor het buitengebied zal die ambitie onder andere gerealiseerd door schaalvergroting in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap) en door te zorgen voor variatie in het landschap als stimulans voor nieuwe economische activiteit op het platteland. Ruimte voor ontwikkeling van en sterke landbouw dient daarbij telkens in de pas te lopen met de kwaliteit van het landschap dat eveneens als een van de kernkwaliteiten van Raalte wordt gezien.

Deze ambities zijn uitgewerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied, dat eveneens voortbouwt op het Omgevingsvisie Overijssel, het Reconstructieplan, het Ontwikkelingsplan LOG's en het Landschapsontwikkelingsplan. Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft daarnaast naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte’

Onderhavig initiatief voorziet in de toepassing van de regeling Rood voor rood, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Hiermee past het plan binnen de hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte.

4.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied Raalte

4.3.5.1 Algemeen

De gemeente Raalte werkt in Salland samen met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe om te komen tot afstemming van beleid. De drie gemeentes werken onder andere op het gebied van de ruimtelijke ordening intensief samen. Een bijzonder project is het gezamenlijk opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. De bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn verouderd en/of op veel punten herzien en gewijzigd en dus versnipperd qua regeling en bestemmingssystematiek. Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgen de drie gemeentes in Salland een nieuwe en actuele bestemmingsregeling én een op hoofdlijnen gelijke regeling voor alle drie de gemeentes.

4.3.5.2 Kenmerken toekomstige bestemmingsplan Buitengebied

Het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied heeft twee belangrijke kenmerken.

1. De plannen zijn flexibel en ontwikkelingsgericht. Er is zoveel mogelijk getracht de ontwikkelingen die binnen het beleid voor het buitengebied passen, te faciliteren, al dan niet rechtstreeks of na een nadere afweging. Aparte procedures worden daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Flexibiliteit wordt nagestreefd door alleen te regelen wat noodzakelijk is. Het streven is dubbele regelgeving te voorkomen;
2. Een ander wezenlijk kenmerk van het bestemmingsplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen, zal een tegenprestatie verlangd worden in ruimtelijke kwaliteitswinst. Op deze manier wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op z'n minst behouden en waar mogelijk verbeteren.

Dat betekent dat vele ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, waar een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat. Er zijn ook ontwikkelingen die het bestemmingsplan niet toestaat. Dit kunnen ontwikkelingen zijn waar het gemeentebestuur in beginsel niet negatief tegenover staat. Dergelijke ontwikkelingen zijn vaak dermate specifiek dat maatwerk is vereist. De tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteitswinst zal naar evenredigheid groter zijn en vereist maatwerk. Per situatie zal de ontwikkeling en de tegenprestatie worden beoordeeld, waarbij het landschapsontwikkelingsplan het belangrijkste kader zal vormen voor de kwaliteitstoets. Bij een positieve beoordeling kan via een apart (postzegel)bestemmingsplan de ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls planologisch worden vastgelegd. Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is op basis van dit bestemmingsplan in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning in karakteristieke panden;
- een extra woning middels toepassing rood-voor-rood/groen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Bestemmingsplan Buitengebied Raalte'

Onderhavig initiatief voorziet in de verbetering van ruimtelijke kwaliteit in de brede zin, waarbij landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt, een agrarisch bedrijf wordt verplaatst, een karakteristieke boerderij wordt gerenoveerd en opnieuw als woning in gebruik wordt genomen en als laatst een compensatiewoning op basis van RvR wordt gerealiseerd. Alle kavels worden op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast, hiermee past het initiatief in het toekomstige bestemmingsplan.

4.3.6 Welstandsnota

4.3.6.1 Algemeen

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld het buitengebied, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er

worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Voor het buitengebied is gekozen voor één niveau van welstand: het BASIS-niveau van welstand.

Naast de verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook haar specifieke gebouwen, gebouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. Hiervoor zijn afzonderlijke criteria opgesteld in de thematische uitwerkingen zoals historische boerderijen, agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen en buitenplaatsen, kanaalzone etc.

De locatie is op basis van de Welstandsnota gelegen binnen gebieden die worden getypeerd als 'Buitengebied'.

4.3.6.2 Deelgebied "Buitengebied"

Voor "Buitengebied" geldt een basis niveau van welstand. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit basis niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit.

Voor "Buitengebied" geldt dat de aanwezige schaal en structuur van de bestaande bebouwing zijn uitgangspunten voor nieuwe invullingen en vervangende nieuwbouw. Ontwerpen die hiervan afwijken, maar op zich van bijzondere kwaliteit zijn en een impuls zijn voor de kwaliteit van de omgeving worden niet gestimuleerd, maar zijn wel mogelijk. In deze situaties waarbij een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan afgeweken worden van deze criteria, mits dit gemotiveerd wordt en het college van burgemeester en wethouders instemt met dit bouwplan en de motivering.

4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan bekend. Te zijner tijd zal de welstandscommissie beoordelen of de concrete bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

De normstelling voor geluid in het algemeen is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Deze geeft de normen voor industrielawaai (op een geluidsgezoneerd industrieterrein), wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Luchtvaartlawaai is niet in de Wet geluidhinder, maar in de Wet luchtvaart (Wlv) geregeld. Binnen de zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen dient bij het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen of bij het ontwikkelen van industrieterreinen, wegen en spoorwegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In voorliggend geval is railverkeerslawaai alsmede industrielawaai niet van belang. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaai.

5.1.2 Wettelijke kaders

Er wordt een nieuw geluidsgevoelig object (compensatiewoning) opgericht. Gelet op het feit dat de Sumpweg en Hofmeijersweg een zeer lage verkeersintensiteit hebben, gezien de afstand de compensatiewoning tot aan de hart van de weg de, het plangebied buiten de 250 meter zone is gelegen van de Nieuwe Deventerweg en de omgeving kan worden gekenmerkt als zeer rustig buitengebied kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

5.1.3 Conclusie

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Resultaten chemische analyses

Uit de veld- en laboratoriumonderzoeken is het volgende naar voren gekomen:

5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

grond

voormalige bovengrondse dieselolietank

bovengrond (0.0-0.2 m-mv)

Bovengrondmonster 1 (boring 1) t.p.v. de voormalige bovengrondse dieselolietank bevat geen verhoogd gehalte minerale olie en/of vluchtige aromaten t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

overige deel van de locatie

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.6-3.6 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

peilbuis 2 (2.5-3.5 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 bevat een verhoogd gehalte koper (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde en een verhoogd gehalte barium en nikkel (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 2 overschrijdt de tussenwaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Het matig verhoogd gemeten gehalte koper (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is niet direct te relateren en betreft hoogstwaarschijnlijk geen locatiespecifieke verontreiniging. De verhoogd gemeten gehalten barium en nikkel (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 2 overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

5.2.2.2 Hypothese

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient verworpen te worden.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, gezien de natuurlijke achtergrondwaarde, geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde

rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Een woning valt niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels,

restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

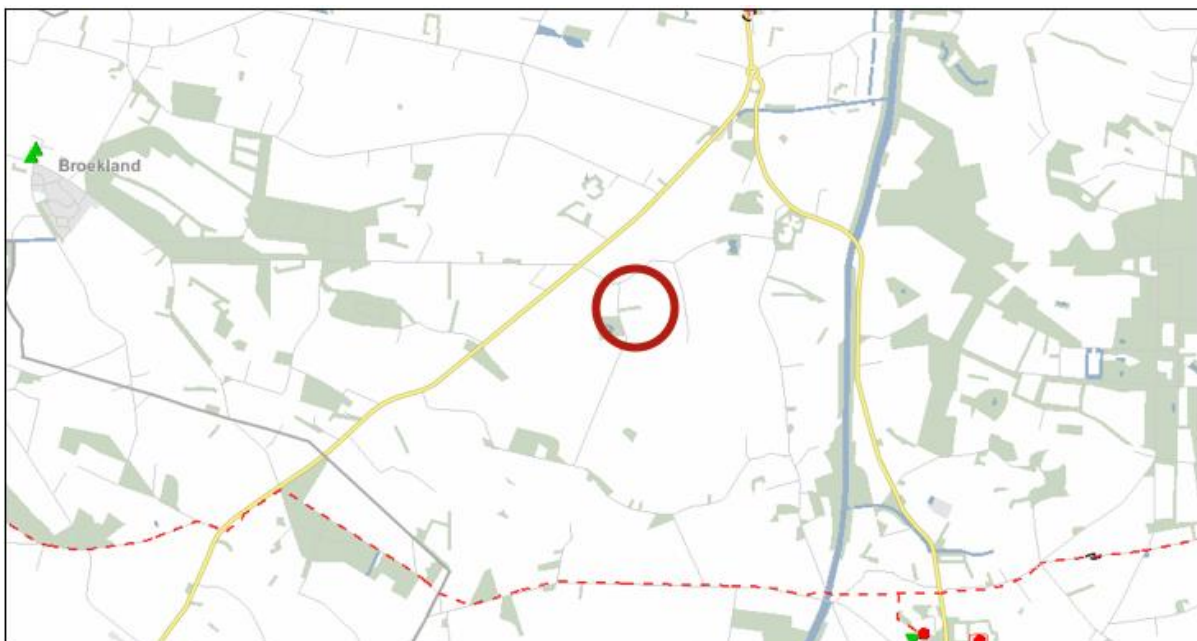
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

5.4.6 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Sumpelweg 1 geldt het omgevingstype rustig woongebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustig woongebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel naar drie burgererven. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad 1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen wordt niet aangemerkt als bedrijfsactiviteit, daarom is er geen sprake van een milieubelastende activiteit met externe werking.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe c.q. nabije omgeving zijn enkel agrarische bedrijven en verspreid liggende woningen gelegen. De invloed van de nieuwe woningen op de omliggend agrarische bedrijven wordt in paragraaf 5.6 behandeld. Overige bedrijvigheid is gelegen op een afstand van minimaal 800 meter. Gezien de afstand is er geen sprake van enige vorm van belemmering in de bedrijfsvoering. Geconcludeerd wordt dat een duurzame woon- en leefklimaat op de desbetreffende locatie mogelijk is.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de

bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Onderzoekresultaten geur

Het perceel aan de Sumpelweg 1 te Raalte bevindt zich in een gebied met enkele agrarische bedrijven. Op basis van artikel 3 in de Wet geurhinder en veehouderij worden voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood gelijk gesteld aan een bedrijfswoning. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. Relevante agrarische bedrijven in dit geval zijn:

- grondgebonden veehouderijen aan de Hofmeijersweg 2, 6 en 8, ten noordoosten van het plangebied. De afstand van de tussen het bouwvlak van de compensatiewoning en het bouwblok bedraagt circa 73, 300 en 395 meter.
- de intensieve veehouderij aan de Sumpelweg 3, ten zuiden van het plangebied. De afstand tussen de karakteristieke boerderij tot aan het agrarische bouwblok bedraagt 67 meter, de bestaande woning alsmede de compensatiewoning zijn op een grotere afstand gelegen.

Er wordt voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot grondgebonden en intensieve veehouderijen. Gezien de ruimte afstanden is een duurzaam woon- en leefklimaat op de locaties te verwachten.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;

- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.7.2 Onderzoek

Het bedrijfsmatige karakter van het agrarische bedrijf komt te vervallen, hierdoor is er sprake van een afname van agrarische bedrijfsactiviteiten en daarmee de uitstoot van fijnstof, ammoniak en andere mogelijk schadelijk stoffen. De overige activiteiten die het initiatief met zich mee brengt zijn niet aan te merken als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken zoals opgenomen in hoofdstuk 6. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen) en toevoeging van één compensatiewoning worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied (Boetelerveld) gelegen op 4 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht mede door de invulling van het tussengelegen gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6

FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting.

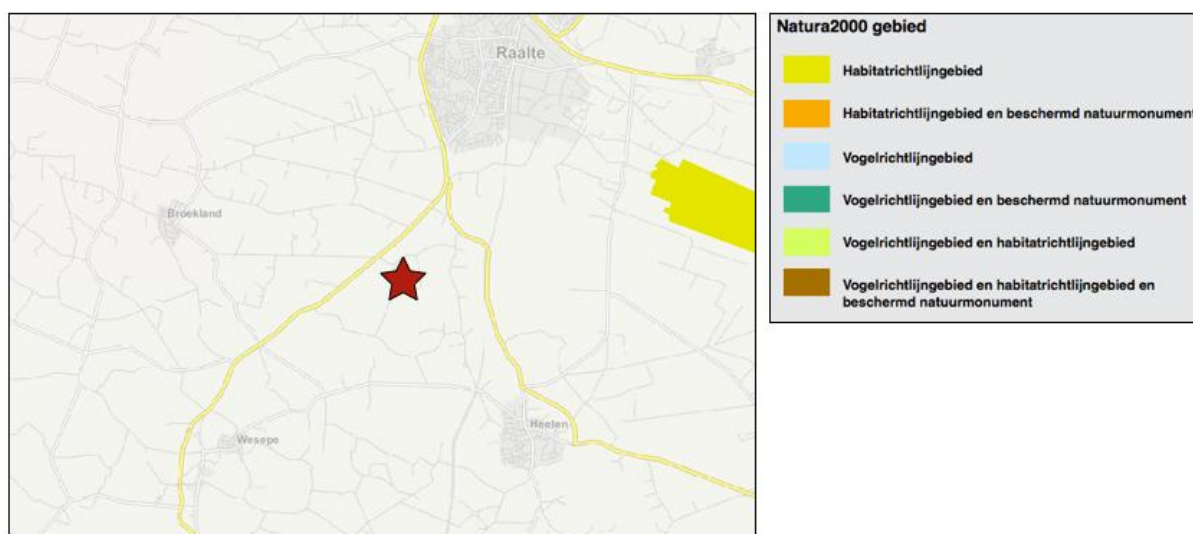
6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

6.1.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op een afstand van circa 4 kilometer het Natura-2000 gebied "Boetelerveld", in figuur 6.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



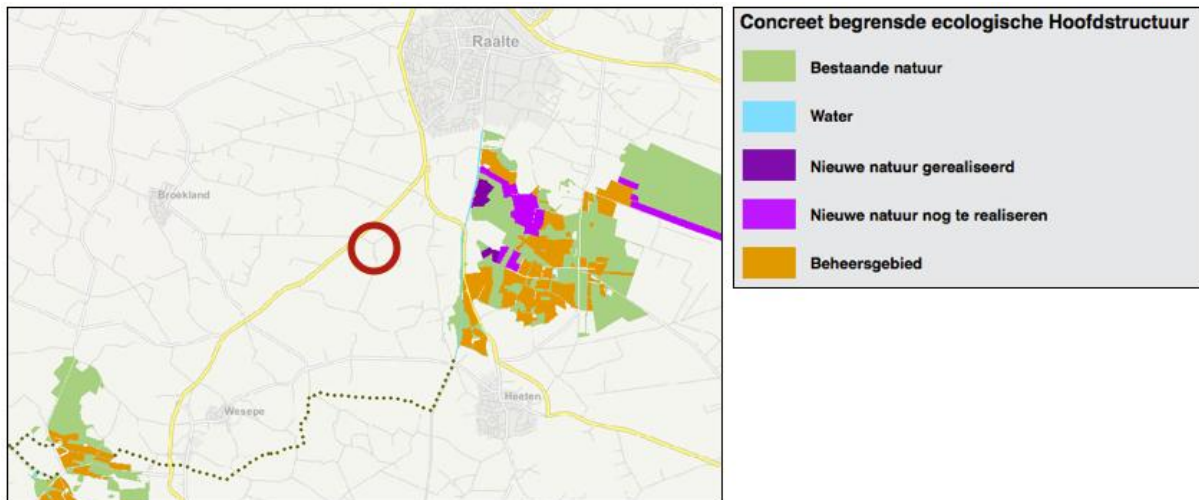
Figuur 6.1 Ligging van het projectlocatie ten opzichte van het natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van enige negatieve invloed op de gebieden kunnen de voorgenomen ingrepen niet zijn. De mogelijke effecten zoals verzuring, vermesting, oppervlakteverlies, verdroging etcetera zijn niet van toepassing.

6.1.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In figuur 6.2 is de ligging van de locatie ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 6.2 Ligging van het projectlocatie ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De EHS ligt op grote afstand van het plangebied. Gezien de verandering van het huidige gebruik van het perceel naar de functie wonen, wordt verstoring van de ecologie niet aannemelijk geacht.

6.1.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

6.1.2.1 Resultaten en conclusie quickscan

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 6 februari 2012 eenmalig onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. Ook zijn er geen beschermde vaste rust of verblijfplaatsen of jaarrond beschermde vogelnesten in het plangebied aangetroffen. De te slopen bebouwing lijkt ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Ff-wet.

Wel dient in iedere situatie zorgvuldig te worden gehandeld zoals bedoeld in de Flora- en faunawet onder artikel 2, eerste en tweede lid.

6.1.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

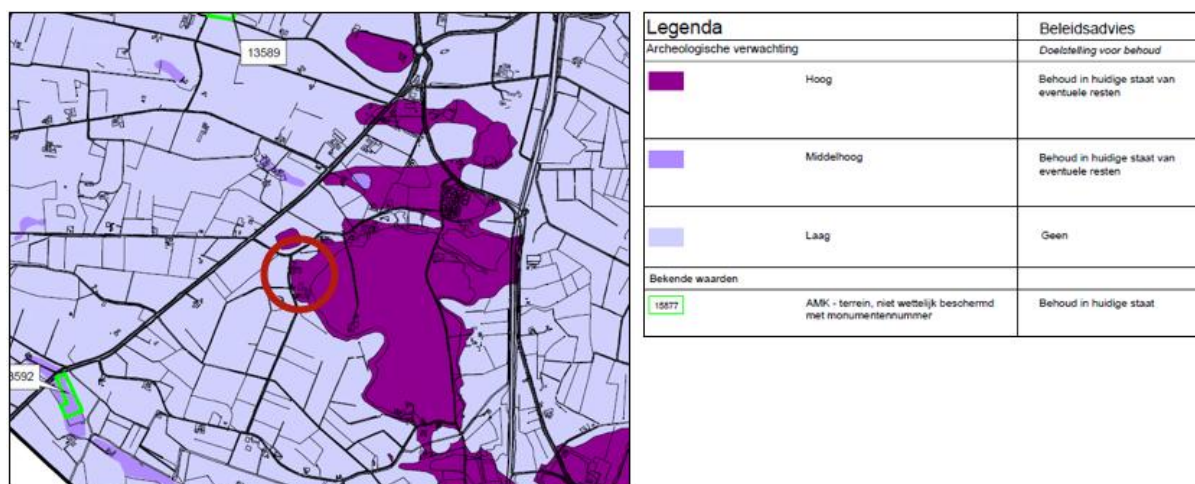
6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De projectlocatie is volgens archeologische verwachtingskaart in figuur 6.3 van de gemeente Raalte, een gebied met zowel een hoge als middelhoge archeologische verwachting.



Figuur 6.3 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Raalte)

6.2.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De locatie van de compensatiewoning is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied met een lage en een middelhoge verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat voor plangebieden groter dan 5000 m² in het landelijk gebied en groter dan 250 m² in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen een archeologische onderzoeksplicht geldt. Betreffend plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Raalte.

De oppervlakte aan toekomstige bebouwing zal ruim beneden de 5000 m² blijven en is niet gelegen binnen een straal van 50 m van een AMK terrein, derhalve wordt nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Het overige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat voor plangebieden groter dan 2500 m² in het landelijk gebied en groter dan 100 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen een onderzoeksplicht geldt. De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw ten behoeve van de karakteristieke boerderij blijft ruim onder de 2500 m² en het is niet gelegen in een straal van 50 m van een AMK terrein. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten, wel is de bestaande boerderij aan te merken karakteristiek. Dit vanwege het feit dat het een typische authentieke Sallandse boerderij betreft. De karakteristieke boerderij wordt gerenoveerd en krijgt weer een woonfunctie. In de nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.3.1.2 Beleid waterschap

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Het nieuwe WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. 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.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Het waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 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 begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. 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.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden: hierin wordt aangegeven welke activiteiten met betrekking tot de gronden niet zijn toegestaan zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning en welke uitzonderingen hierop bestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel worden bouwregels gesteld waaraan moet worden voldaan bij het bouwen van gebouwen, deze zijn van toepassing op alle bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 11)
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt 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 toegestaan kan worden.

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.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (artikel 3)

Functie

De voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn met name bedoeld voor het agrarisch gebruik van de gronden en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf) ontsluitingen en voet- en fietspaden. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd ten behoeve van het behoud, bescherming en/of herstel van landschappelijke waarden, evenementen en extensieve dagrecreatie.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de voor “Agrarisch met waarden” bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen in de vorm van erf- of terreinafscheidingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Daarnaast is er een afwijkingmogelijkheid opgenomen omtrent het realiseren van een paardenbak ten behoeve van een woonbestemming.

Wonen (Artikel 4)

Functie

Burgerwoningen zijn bestemd tot "Wonen". Op deze gronden mag er naast het wonen ook kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden uitgevoerd. Als ondergeschikte activiteit mag er op perceel bed & breakfast plaatsvinden als mede evenementen (2 keer per jaar) en enkele niet-agrarische nevenfuncties.

Bebouwingsmogelijkheden

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen woningen, bijgebouwen en overkappingen, lichtmasten, erf- of terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woningen moeten binnen het bestemmingsvlak gebouwd te worden, met een maximum van één per bouwvlak. De maximale goothoogte van een woning bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De minimale dakhelling dient 20° te bedragen en de maximale dakhelling mag maximaal 55° bedragen. Ter plaatse van de aanduiding ‘Karakteristiek’ mag de bestaande karakteristieke boerderij in zijn geheel worden gebruikt ten behoeve van het wonen.

Bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Per woning is er maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarvan 50 m² aangebouwd. Eén en ander is gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogten.

Tot slot is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Wat betreft erf- of terreinafscheidingen mag de maximale hoogte voor de voorgevel 1 meter bedragen en op overige plaatsen 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter.

Waarde – Archeologie – 1 (artikel 5)*Functie*

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de voor "Waarde – Archeologie – 1" bestemde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Daarnaast zijn er enkele nadere eisen gesteld aan het bouwen op deze gronden en worden de uitzonderingen genoemd waarop de nadere eisen niet van toepassing zijn.

Waarde – Landschap – 1 (artikel 6)*Functie*

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, versterken en ontwikkeling van de voorkomende waarden (openheid en reliëf).

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Raalte hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De kosten voor het realiseren van het project komen deels voor rekening van de aanvrager van deelname aan de Rood-voor-Rood regeling en deels voor rekening van de gemeente Raalte. Hiertoe is een overeenkomst afgesloten zodat het kostenverhaal is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen). Geoordeeld wordt dat dit plan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd in het periodieke vooroverleg tussen de gemeente Raalte en provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Groot Salland. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Gezien het ondergeschikte karakter van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is besloten om af te zien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Erfstructuurplan Odin

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3

Quickscan Flora- en Faunawet

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf