



Bestemmingsplan Hogeweg 17-19

Plannummer: NL.IMRO. 0177BP20120006



Bestemmingsplan “Hogeweg 17-19”

Plannaam: Hogeweg 17-19
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BP20120006-0002
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2012



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

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	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	33
5.7	FLORA & FAUNA.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
7.4	HANDHAVING	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	49

BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	50
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

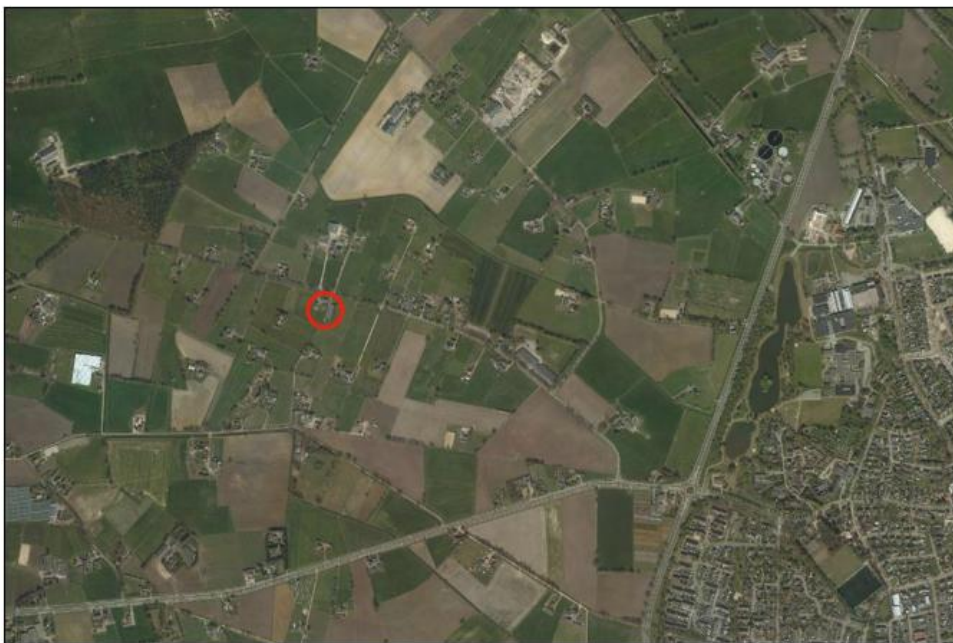
Initiatiefnemer is in bezit van een intensieve veehouderij aan de Hogeweg 19 in Raalte. Het bezit van de gronden is verdeeld onder twee eigenaren. Het voornemen is om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De bedrijfsbebouwing wordt in de toekomst niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van de gebouwen op termijn zal gaan verslechteren. Initiatiefnemer is dan ook voornemens deze gebouwen, met een oppervlakte van circa 850 m², in het kader van de Rood-voor-Rood regeling te slopen. Ter compensatie voor de sloop van de landschapsontsierende gebouwen mag een extra woning op het erf worden teruggebouwd.

Voor de realisatie van het plan is een wijziging 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 bedoeld 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 inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte, ten westen van de kern Raalte. Het bestaande erf is gelegen aan de Hogeweg en is functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de directe omgeving aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Raalte (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

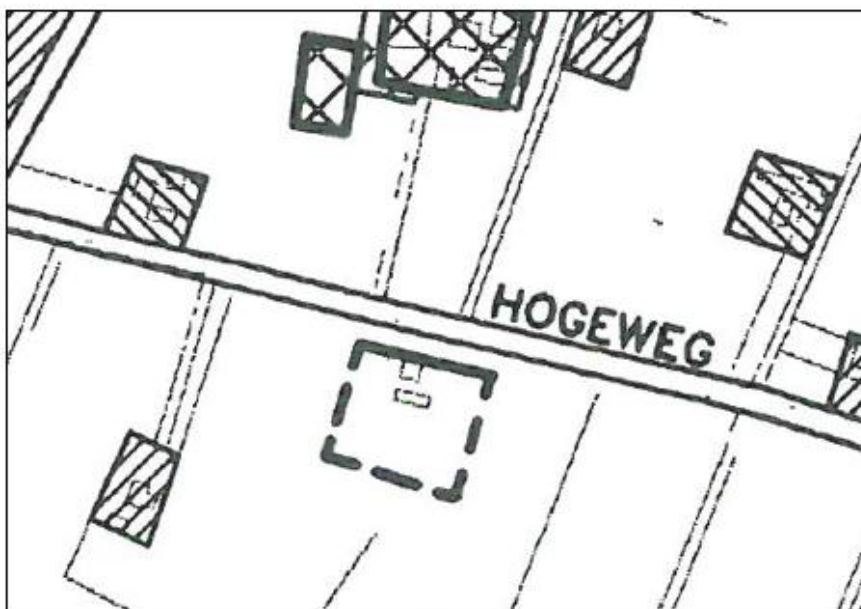
Het bestemmingsplan “Hogeweg 17-19” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20120006-0002) 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

Het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Raalte” van de gemeente Raalte. Het plangebied heeft in voorgenoemd bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied”.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied gemeente Raalte’ (Bron: Gemeente Raalte)

De bestemming “Agrarisch gebied” is voornamelijk bedoeld voor uitoefening van het agrarisch bedrijf. Het realiseren van een extra woning is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Momenteel is de gemeente Raalte bezig met een bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Dit bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 6 september 2011 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt mogelijk op korte termijn vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan sluit qua planregeling zoveel mogelijk aan bij dit ontwerpbestemmingsplan. Het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Raalte” bestemd als “Agrarisch” met de functieaanduiding “intensieve veehouderij”.

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 de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Het erf is gelegen ten westen van Raalte in het oude hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door kleinschalige en individuele opbouw van erven in het landschap.

Echter zijn door de agrarische ontwikkelingen veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Op de hieronder weergegeven kaart uit 1950, vergeleken met de kaart uit 1900, zijn de gevolgen van de agrarische ontwikkelingen duidelijk zichtbaar. Op de kaart uit 1950 wordt het agrarisch bedrijf weergegeven, waarbij weinig over is van de herkenbaarheid van het oude hoevenlandschap. In het huidige beleid wordt ernaar gestreefd om de kenmerken van het oude hoevenlandschap te versterken in het gebied. Het beleid is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.



Figuur 2.1 Historische kaarten uit 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het bestaande erf is gelegen aan de Hogeweg en is functioneel ingericht ten behoeve van de intensieve agrarische bedrijfsvoering. Toegang tot het erf vindt via twee inritten plaats, waarbij één inrit wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De tweede inrit wordt gebruikt ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning met drie gebouwen. Deze gebouwen doen dienst als varkensschuur, opslag / stalling en als garage. Verder staan op het erf drie voersilo's en zijn er enkele bomen / struiken aanwezig ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de varkensschuur.

In het kader van de Rood-voor-rood regeling wordt de varkensschuur en één andere schuur gesloopt. De luchtfoto in figuur 2.2 geeft een beeld van de huidige indeling op het erf en de globale begrenzing van het plangebied. De locatie van de compensatiewoning is deels gelegen buiten het huidige agrarische bouwvlak waardoor het plangebied enigszins groter is dan het huidige agrarische bouwvlak.



Figuur 2.2 Luchtfoto met begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door weiland. De noordkant van het plangebied wordt begrensd door de Hogeweg. In figuur 2.3 is een afbeelding van de huidige situatie van erf weergegeven. Hierop is tevens de bomenrij langs de Hogeweg zichtbaar.



Figuur 2.3 Foto van de huidige situatie van het plangebied (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

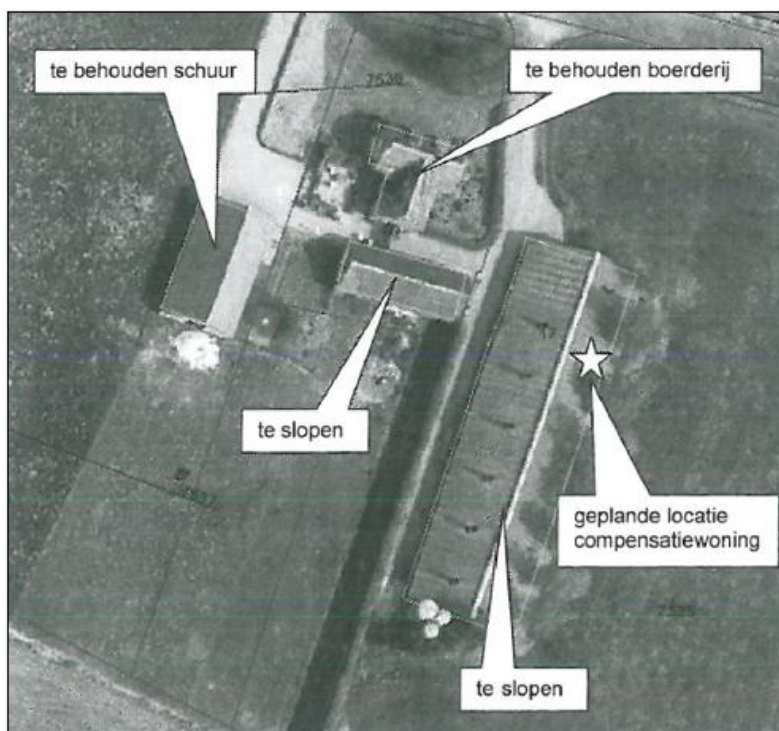
Het plan vloeit voort uit de Rood-voor-Rood regeling. De gemeenteraad van Raalte heeft op 30 september 2010 de beleidsnota "Rood-voor-Rood" gewijzigd vastgesteld. Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de compensatiewoning. In paragraaf 4.3.1 wordt het Rood-voor-Rood beleid van gemeente Raalte nader toegelicht.

Voor dit plan is een erf- en landschapsplan door Groenadviesbureau H.A. ten Have opgesteld, waarin de uitgangspunten van zowel de opdrachtgever als de gemeente zijn verwerkt.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Te slopen bebouwing

Om in aanmerking te komen voor de Rood-voor-Rood regeling moet er een oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De gemeente Raalte heeft middels een principe besluit aangegeven dat medewerking aan de ontwikkeling kan worden verleend. Totaal worden twee agrarische bedrijfsgebouwen en drie voersilo's gesloopt. In figuur 3.1 wordt aangegeven welke gebouwen gesloopt worden en welke behouden blijven.



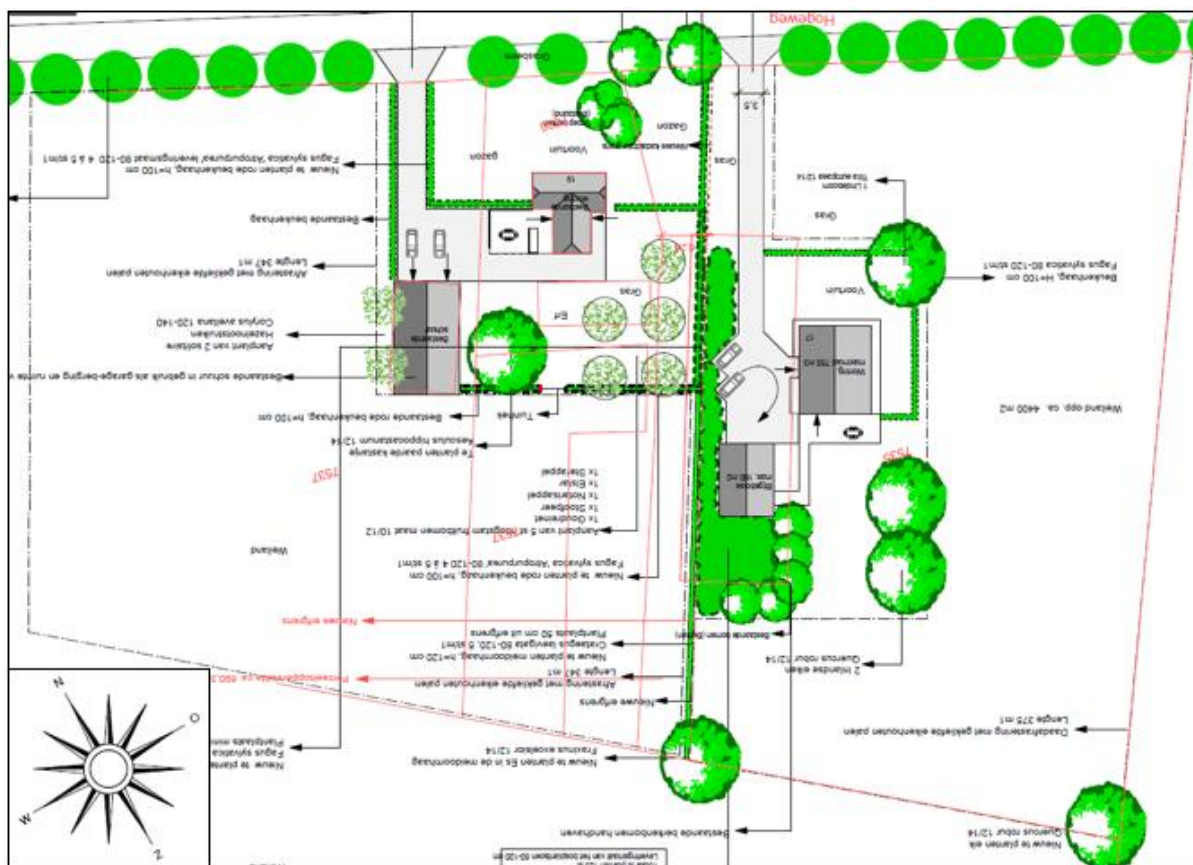
Figuur 3.1 Overzicht bebouwing op het plangebied

In bovenstaande figuur wordt een overzicht van de huidige situatie van het plangebied aan de Hogeweg 17-19 weergegeven. Hierin is aangegeven dat zowel de woning als één schuur worden behouden, daarnaast is de te slopen bedrijfsbebouwing aangegeven. De twee te slopen schuren in combinatie met de drie te slopen voersilo's beslaan een oppervlak van circa 850 m².

In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende gebouwen mag een extra woning op het erf worden teruggebouwd. De toekomstige situatie wordt in de volgende subparagraaf nader toegelicht.

3.2.2 Erf- en landschapsplan

In het erf- en landschapsplan zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen, eisen en het vigerend beleid verwerkt. In het erf- en landschapsplan wordt uitgegaan van het creëren van twee gescheiden kavels, hierna is het inrichtingsplan opgenomen waarna de ontwikkeling van de kavels wordt beschreven.



Figuur 3.2 Inrichtingsplan met betrekking tot het plangebied (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

De bebouwing op de kavel behorende bij Hogeweg 19, bestaat uit de bestaande woning en een bestaande schuur van circa 125 m². Achter de woning, gezien vanaf de weg, worden een vijftal fruitbomen en een kastanje geplant. Tevens wordt de bestaande schuur landschappelijk ingepast doormiddel van twee hazelnootstruiken.

Op de tweede kavel behorende bij Hogeweg 17, wordt de compensatiewoning van 750 m³ in combinatie met een bijgebouw van 100 m² gerealiseerd. Op deze kavel wordt door middel van de nieuwe beplanting in de vorm van struikgewas een duidelijke kavelgrens aangegeven. Tegelijkertijd wordt het bijgebouw landschappelijk ingepast. Daarnaast worden enkele bomen op de kavel toegevoegd.

Beide kavels worden landschappelijk ingepast door gebruik te maken van beukenhagen. Door deze randbeplanting vormen de twee kavels een eenheid in het landschap terwijl er op de kavels zelf sprake is van een groene kamer. De bestaande in- en uitrit verschuift lichtelijk in oostelijke richting. Er worden twee eiken geplant op de plaats van de huidige inrit, ter versterking van de bomenrij langs de Hogeweg. Tevens worden op de zuidelijke perceelsgrens worden twee solitaire bomen geplant ter verduidelijking van de perceelgrenzen.

3.3.3 Verkeersaspecten

Wat betreft de kavel met de bestaande woning blijft de bestaande inrit behouden aan de Hogeweg. De inrit bij de compensatie woning wordt licht verschoven in oostelijke richting, zodat deze inrit volledig dienst kan doen als ontsluiting van de compensatiekavel. Er wordt daarmee geen extra inrit gerealiseerd.

Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er geen verkeersbewegingen meer ten behoeve van deze functie. Met de realisatie voor de compensatiewoning neemt de verkeersdruk, ten opzichte van de huidige situatie, niet onevenredig toe. Parkeren ten behoeve van de woonfuncties vindt plaats op het eigen erf. Gezien de omvang van de percelen en het inrichtingsplan wordt derhalve gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Er is geen sprake van strijd met de hoofddoelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen zoals verwoord in het rijksbeleid. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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 hoofdamijsie 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

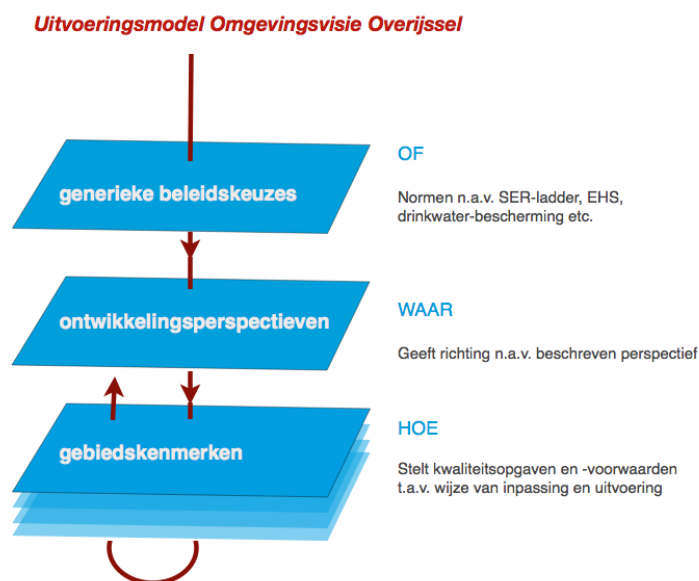
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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 circa 850 m² af.
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het inpassen van het geheel conform de gebiedskenmerken, welke in het erf- en landschapsplan zijn uitgewerkt.

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.

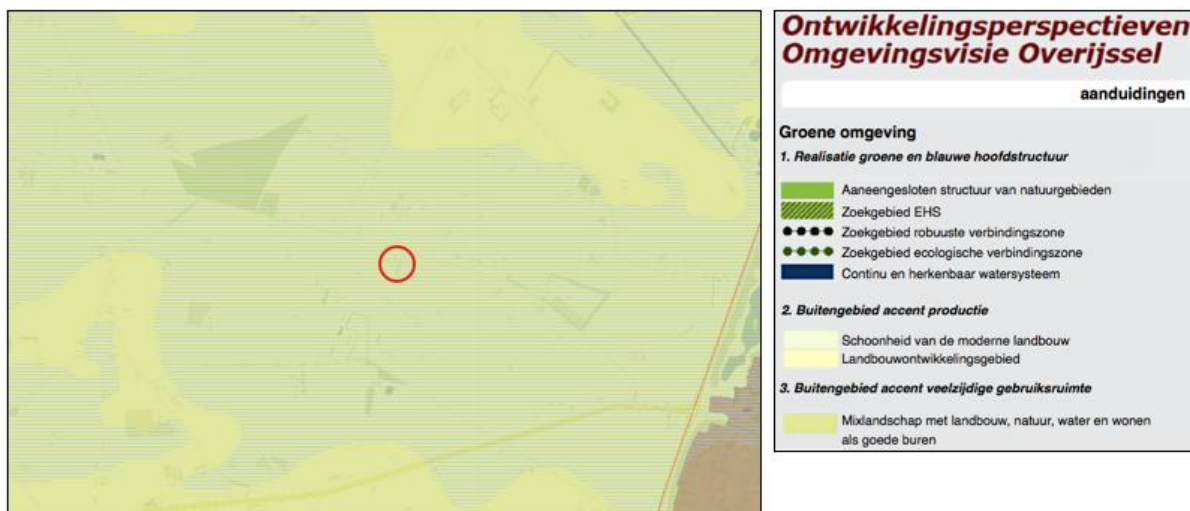
Generieke beleidskeuzes

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 en stedelijke 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 de Stedelijke omgeving is het de uitdaging onze economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. 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 vanuit de ontwikkelingsperspectieven groene ruimte tot “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de aanduiding “Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”.

“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”

Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen toepassing van de Rood-voor-Rood regeling. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de gebiedskenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten.

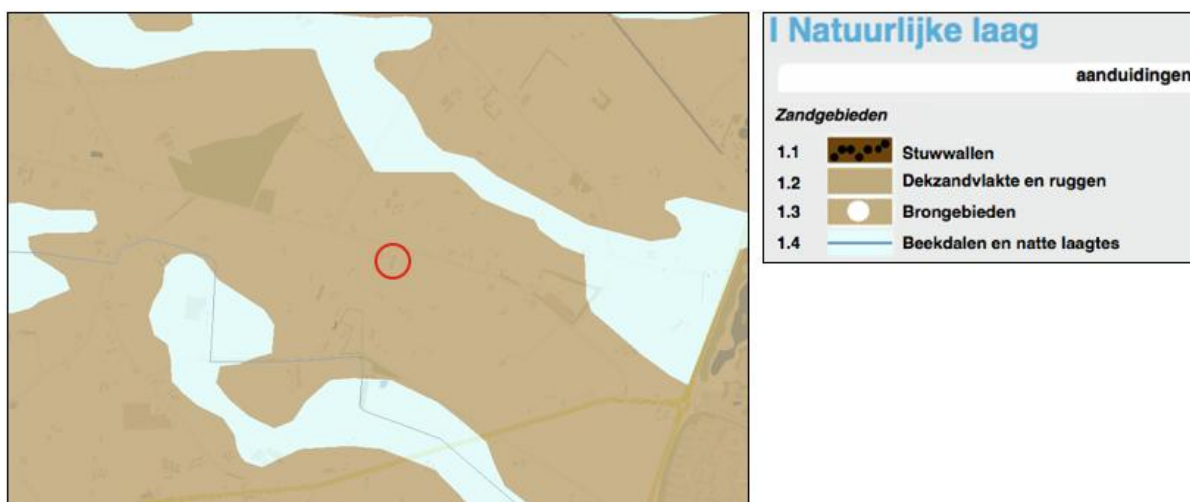
Gebiedskenmerken

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 en ruggen”. 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.

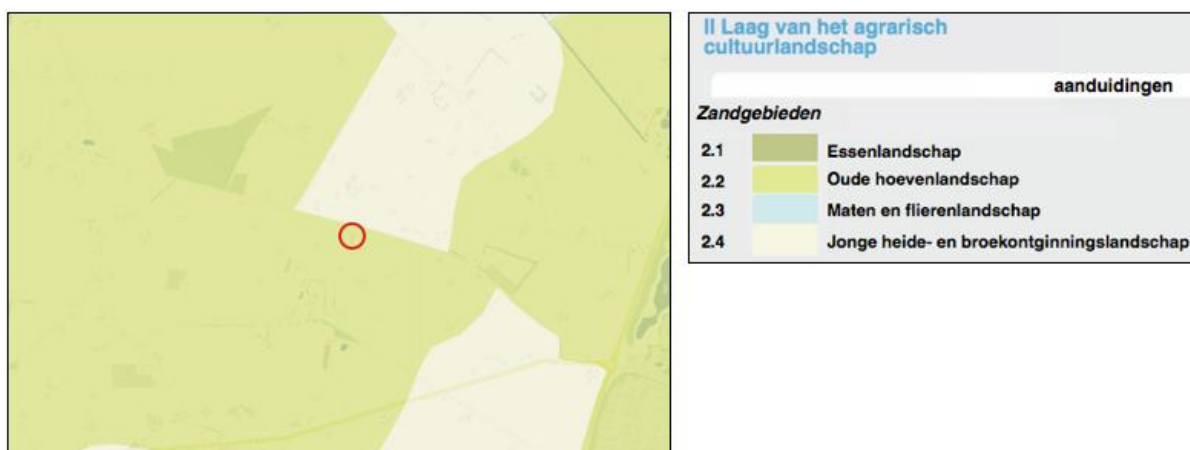
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

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 erf- en landschapsplan rekening met de strekkingsrichting van het landschap en zorgt het voor een aanzienlijke impuls voor de omgeving door de adequate landschappelijke inpassing.

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.

Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "oude hoevenlandschap". In figuur 4.4 is dit weergegeven.



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

"Oude hoevenlandschap"

Het "oude hoevenlandschap" bestaat uit een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap. Daarnaast dragen de ontwikkelingen bij aan de verschillen tussen de landschapselementen; de erven met erfbeplanting; open es; beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

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. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten.

3. De "Stedelijke laag"

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

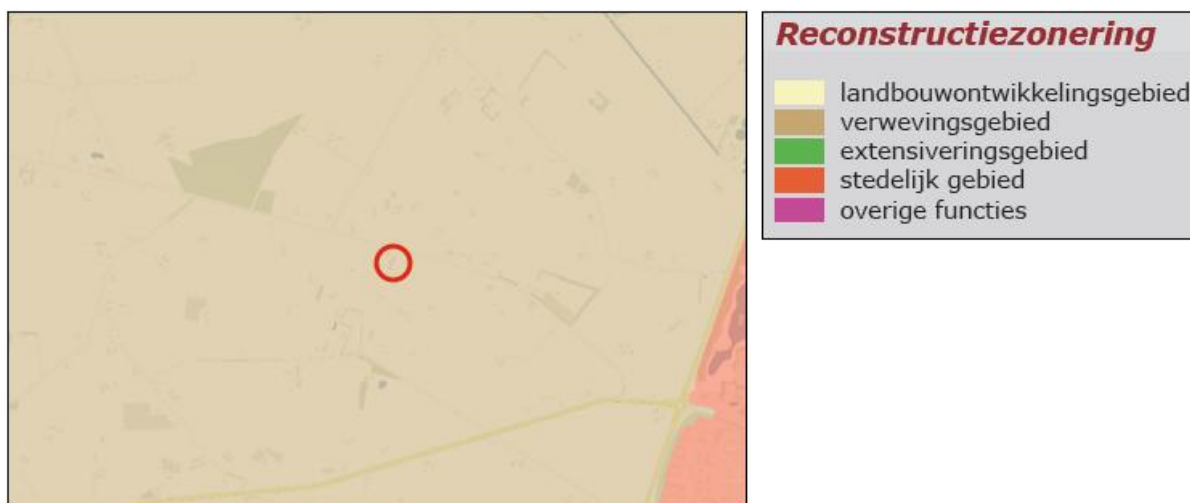
4. De "Lust- en leisurelaag"

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: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied, in figuur 4.5 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 4.5 Reconstructiezonering: "verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functies (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 de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Het reconstructieplan verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het Reconstructieplan Salland-Twente.

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.

Begin 2007 heeft gemeente Raalte 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 Toetsing van het initiatief aan het 'beleidskader Rood-voor-Rood'

In voorliggend geval wordt circa 850 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal sterk verbeteren door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, daarnaast wordt de bestaande en de compensatiewoning landschappelijk ingepast. De gemeente Raalte heeft ingestemd met de uitwerking van het plan. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologisch 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 en 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 volledig aangesloten bij de ambitie 'Raalte biedt ruimte' door middel van de sloop van landschapontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de compensatiewoning. Zodoende werkt dit initiatief mee aan de haalbaarheid van de voorgenoemde ambitie.

4.3.3 Landschapsonontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.3.1 Algemeen

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsonontwikkelingsplan (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 Landschapsonontwikkelingsplan



Figuur 4.6 Uitsnede plankaart Landschapsonontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het zandlandschap. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in de deelgebieden 'dekzanvlaktes en dekzandlaagtes'. Het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte. Eén en ander wordt weergegeven in figuur 4.6.

"Dekzandvlaktes"

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse Heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen waardoor het uitgesproken ontginningslandschap is ontstaan. Bij bovenstaande gebiedstypering wordt ingezet op het versterken van karakteristieke lanen langs wegen en andere doorgaande structuren. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden.

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

De uitgangspunten uit het landschapsontwikkelingsplan zijn in het erf- en landschapsplan verwerkt. Zodoende wordt de bomenrij langs de Hogeweg versterkt. Daarnaast wordt randbeplanting rond de woningen aangebracht waardoor worden de gebiedskenmerken van de 'dekzandvlaktes' gewaarborgd.

4.3.4 Hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte

4.3.4.1 Algemeen

In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de Toekomstvisie Samen Vooruit Raalte 2020 waarin de gemeente inzet 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 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 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 in 2012 de Structuurvisie Raalte vast te stellen.

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. 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'

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten uit de Hoofdpijnennotitie Structuurvisie Raalte. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt de kwaliteit van het landschap versterkt en belemmerd geen agrarische bedrijven in de omgeving.

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 landschapontwikkelingsplan 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 en een compensatiewoning op basis van de Rood-voor-Rood regeling wordt gerealiseerd. De compensatiekavel 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

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'

Onderhavig initiatief voorziet in de verbetering van ruimtelijke kwaliteit in de brede zin, waarbij landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt en een compensatiewoning op basis van de Rood-voor-Rood regeling wordt gerealiseerd. Voor het deelgebied "Buitengebied" geldt voor vervangende nieuwbouw, dat er dient aangesloten te worden bij de aanwezige schaal en structuur van bestaande bebouwing. De compensatiewoning zal aansluiten bij de bebouwingsstructuur van woningen aan de Hogeweg.

Op het moment dat het concrete bouwplan aanwezig is, zal de welstandscommissie beoordelen of de concrete bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief betreft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en realisatie van een compensatiewoning waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast. 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- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In deze situatie is er alleen sprake van mogelijke hinder door wegverkeerslawaai. Rail- en industrielawaai worden in deze situatie buiten beschouwing gelaten. In het vervolg wordt dan ook alleen ingegaan op de relevante onderdelen uit de Wgh voor zover het wegverkeerslawaai betreft.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Hogeweg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bebouwing is 48 dB.

In dit geval wordt een nieuw geluidsgevoelig object (woning) opgericht op het perceel aan de Hogeweg. Gezien de lage verkeersintensiteit van de Hogeweg wordt derhalve geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidbelasting ter plaatse van het geluidgevoelig object (woning).

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 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu uit Geesteren is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem ter plaatse van de locatie voor de compensatiekavel onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

5.2.2 Historisch onderzoek

Er is een historisch onderzoek uitgevoerd naar het historisch gebruik van de locatie Hogeweg 17-19 te Raalte. Er zijn geen verdachte plaatsen waargenomen die nadere aandacht behoeven.

Op de locatie Hogeweg 17 vindt nieuwbouw plaats van een woning en een schuur nadat de landbouwschuur is gesloopt. Deze bouwkaal is analytisch onderzocht.

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters. In het grondwater zijn enkele zware metalen licht verhoogd aanwezig. Dit wordt vaker waargenomen in het grondwater binnen onze gemeente en vormt geen belemmering voor het gebruik van het terrein. De oorzaak ligt vaak in het gegeven dat door bemesting het grondwater zuurder wordt en metalen uit de mest eenvoudiger oplossen in het grondwater.

5.2.3 Resultaten en conclusies verkennend bodemonderzoek

De bodem is onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1950 m² aan de Hogeweg 17-19 te Raalte. De onderzoekslocatie is deels bebouwd (veestal), deels verhard met klinkers (oprit) en grotendeels onverhard (weiland). Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 12 boringen verricht, waarvan één is doorgeboord tot 2,9 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis.

Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig, zwak ziltig zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is aangetroffen op 1,37 meter min maaiveld.

5.2.2.1 Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper, lood en zink.

5.2.3.2 Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

5.2.3.3 Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is vrij toepasbaar, op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit gelden er geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

5.2.4 Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

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.

5.2.3 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

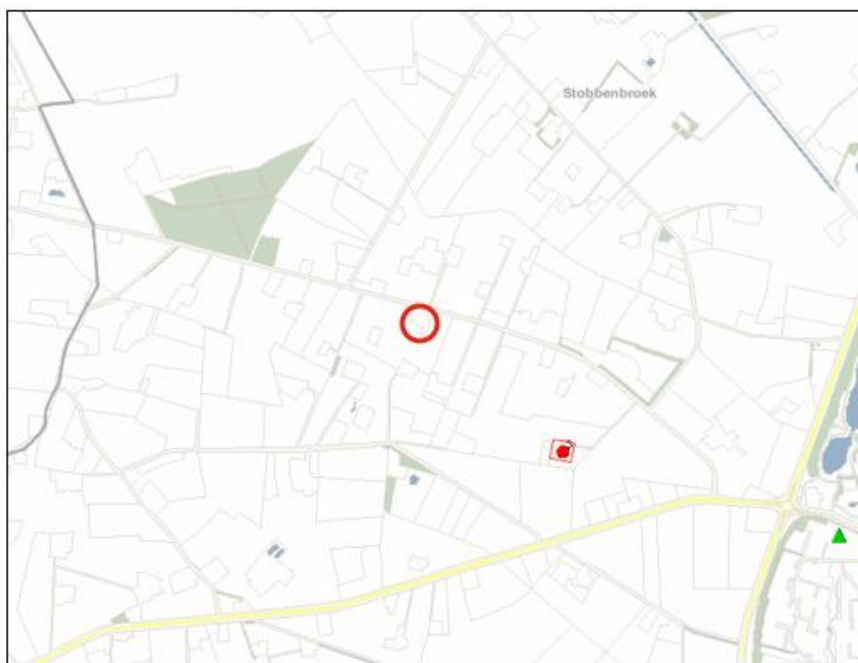
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom 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;

5.4.5 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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Hogeweg geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	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 twee burgerwoningen. 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 betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven, waaronder ook veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven.

In de nabijheid van het plangebied zijn een aannemersbedrijf en een manege gelegen. Deze inrichtingen worden op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. >1000 m²" en "Maneges". Beide inrichtingen behoren tot de milieucategorie 3.1. Voor een dergelijke milieucategorie geldt een minimale richtafstand van 50 meter. De grens van het bestemmingvlak van het aannemersbedrijf is gelegen op ruim 110 meter afstand. De grens van het bestemmingsvlak van de manege is gelegen op 350 meter gelegen. Aan de gestelde richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Er wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van milieubelastende activiteiten.

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

Het plangebied aan de Hogeweg 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.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Lageweg, betreft een intensieve veehouderij. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt 436 meter. Tevens is er een intensieve veehouderij aan Stobbenbroekerweg gelegen, op 440 meter afstand van het plangebied. Grondgebonden veehouderijen zijn gelegen op een grotere afstand van het plangebied.

Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter. Deze agrarische bedrijven worden tevens niet gehinderd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van één extra woning.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. De ontwikkeling is in overeenstemming met het de Wet geurhinder en veehouderij en gezien de grote afstand tot aan veehouderijen is het te verwachten dat er in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Flora & fauna

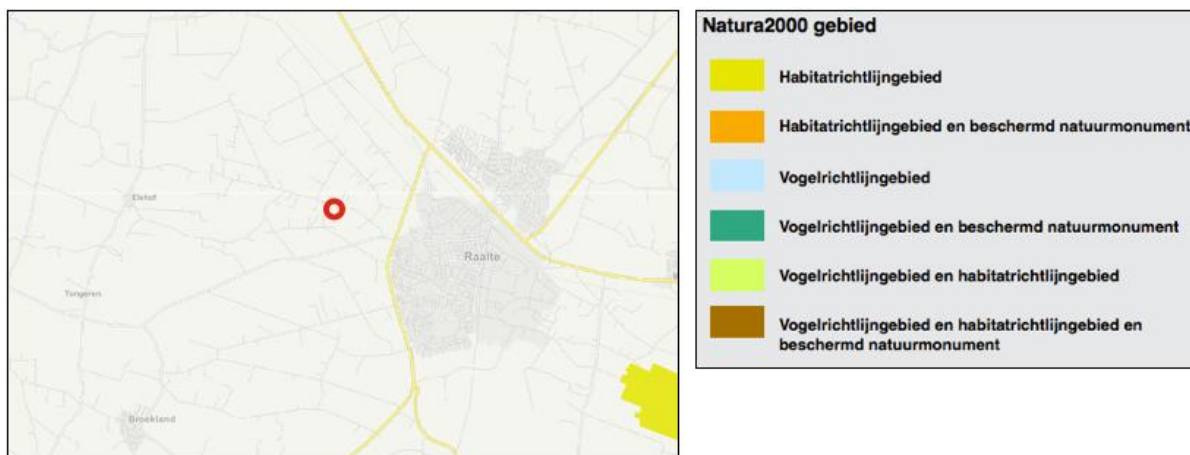
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 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).

5.7.1.1 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 vergunningstelsel 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.



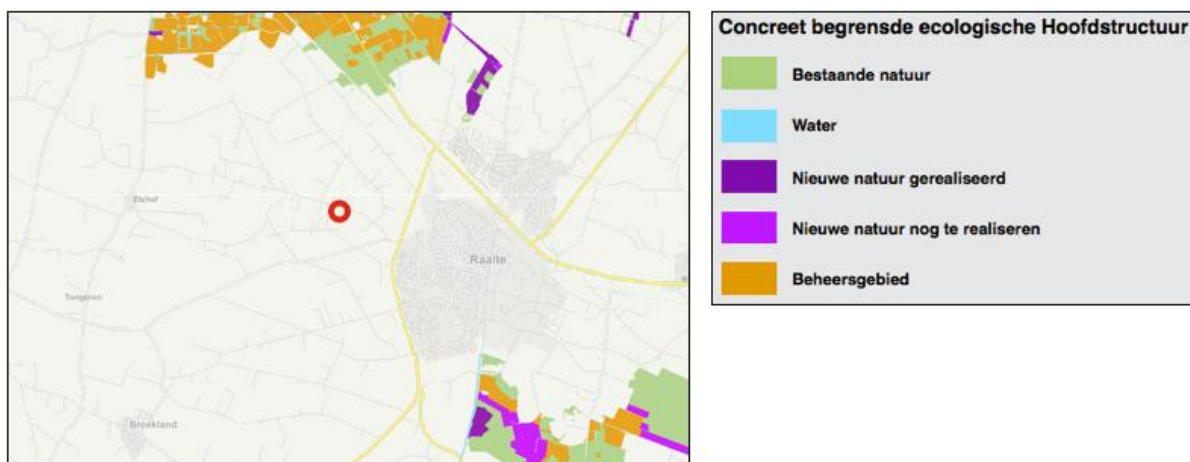
Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het Natura-2000 gebied “Boeterveld” is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura-2000 gebied weergegeven.

Gezien de afstand en het kleinschalige karakter van de plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natura-2000 gebied.

5.7.1.2 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 5.3 is de ligging van de locatie ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het projectlocatie ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De EHS met de kleinste afstand tot het plangebied is op circa 1,7 kilometer gelegen. Gezien de afstand en het kleinschalige karakter van de ingreep wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 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.

5.7.2.1 Resultaten en conclusie quickscan

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 6 maart 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). De quickscan flora- en faunawet is opgenomen in bijlage 2.

Vanwege de aanwezigheid van bezette vogelnesten in de stallen en mogelijk in de beplanting, wordt geadviseerd om de stallen en de beplanting buiten de broedtijd te slopen / rooien. De broedtijd duurt van begin maart tot half september. Het plangebied wordt niet gebruikt als broedplaats van soorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is.

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 Flora- en Faunawet, er hoeven geen compenserende en/ of mitigerende maatregelen genomen te worden.

5.7.3 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.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

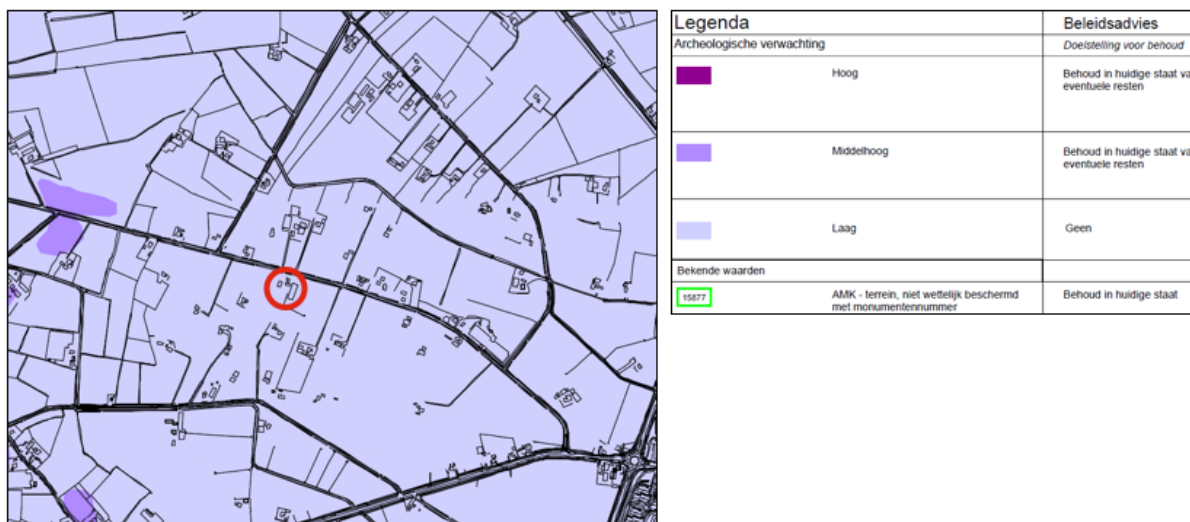
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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 relicten 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.

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. De verwachtingskaart is in figuur 5.4 opgenomen.



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 ha. in het landelijk gebied en groter dan 5 ha in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen een archeologisch onderzoeksplicht geldt.

Betreffend plangebied is gelegen in het landelijk gebied ten westen van Raalte. De oppervlakte van het plangebied is ruim beneden de 10 ha. en is niet binnen 50 m van AMK terreinen gelegen. Derhalve wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 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.

5.9.2 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. Het initiatief bestaat uit de functieverandering van agrarisch naar wonen. Wonen wordt niet beschouwd als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

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 de quickscan flora en fauna en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen) en toevoeging van één compensatiewoning worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied gelegen op ruim 5 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 1,7 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. 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.

5.9.3 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 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.1.3 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).

6.1.4 Beleid gemeente Raalte

6.1.4.1 Waterplan Raalte

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

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

De visie en het uitvoeringsplan bestaan uit de volgende thema's:

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

Opgemerkt wordt dat geen maatregelen aanwezig zijn die directe invloed hebben op het plangebied. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.1.4.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld voor een periode van 2008-2012. In het GRP zijn de zorgplichten ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald. Het beoogde effect betreft het volgende:

Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

- De wettelijke basisinspanning gemeentebreed op 1 januari 2011 is behaald;
- De knelpunten met betrekking tot wateroverlast in de gemeente Raalte zijn verholpen;
- De gemeentelijke formatie is afgestemd op de rioleringstaak.

Met dit project wordt de compensatiewoning aangesloten op de drukriolering die langs de Hogeweg is gelegen. Voor nieuwbouwlocaties geldt het volgende:

Bij nieuwbouwlocaties (uitbreidingslocaties) wordt het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden. Het vuilwater wordt ingezameld en getransporteerd naar de RWZI, terwijl het schone hemelwater zoveel mogelijk naar infiltratievoorzieningen of oppervlaktewater wordt afgevoerd.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

6.2.2 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 zogenoemde “korte procedure” van de watertoets van toepassing is. 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 behorende bij de “korte procedure” is opgenomen in bijlage 3. 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 bestemming. 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.);
- Afwijken van de gebruiks- bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming 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 4)
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 5)
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 6)
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 7)
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 8)
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.

Wonen (Artikel 3)

Functie

In voorliggend plan wordt het plangebied met agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming wonen. De bestaande kavel als zowel de compensatiekavel 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 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 maximale inhoudsmaat van 750 m³. Voor het maximum aantal woningen van 2 op het bouwvlak is een maatvoeringaanduiding opgenomen. 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.

Bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Voor de bestaande woning is er maximaal 125 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij toegestaan, voor de compensatiewoning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Eén en ander is gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 en 6 meter.

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.

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. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. 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. Hoofddregel 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 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

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. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverlijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

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 de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan Flora- en Faunawet

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf