



# Bestemmingsplan De Telgen, locatie Hutten

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20120018-0002  
Vastgesteld 20 juni 2013



# Bestemmingsplan

## “De Telgen, locatie Hutten”

Plannaam: “De Telgen, locatie Hutten”  
IMRO-idn: NL.IMRO.0177.BP20120018-0002  
Status: Vastgesteld  
Datum: 20 juni 2013



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@biz.nu](mailto:info@biz.nu)  
i. [www.biz.nu](http://www.biz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	HEETEN .....	9
2.2	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	VERPLAATSING HUTTEN .....	11
3.2	BEBOUWING .....	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	13
3.4	VERKEER & PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>32</b>
5.1	GELUID .....	32
5.2	BODEMKWALITEIT .....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	35
5.5	MILIEUZONERING .....	36
5.6	FLORA & FAUNA .....	39
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	43
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>44</b>
6.1	VIGEREND BELEID .....	44
6.2	WATERPARAGRAAF .....	45
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>47</b>
7.1	INLEIDING .....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	48
7.4	HANDHAVING .....	49
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>51</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>	<b>52</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	52
9.2	INSPRAAK .....	52

<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>53</b>
BIJLAGE 1: LANDSCHAPSPLAN.....	54
BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-TOETS NATUURBESCHERMINGSWET ....	56
BIJLAGE 4: VERVOLGONDERZOEK WATERSPITSMUIS & AMFIBIEËN .....	57
BIJLAGE 5: UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP .....	58

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

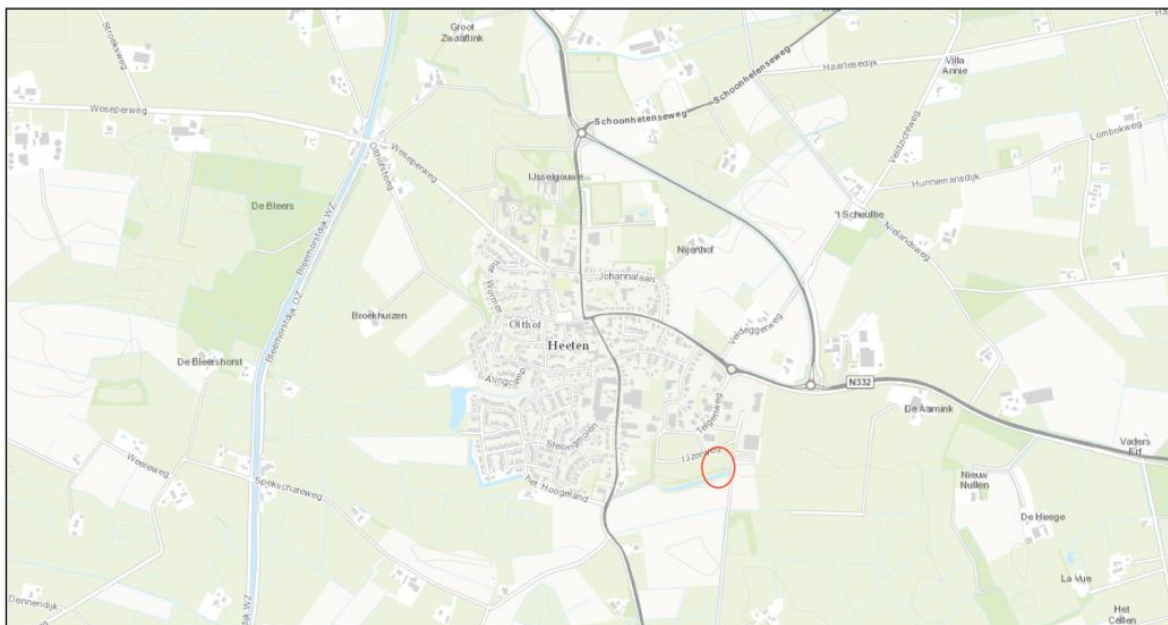
Slachterij Hutten is sinds 1928 gevestigd op het terrein tussen de Ambachtsstraat en de Okkenbroekstraat in de kern Nieuw Heeten. Uitbreiding op de huidige locatie is om planologische en milieutechnische redenen niet mogelijk. Het is wenselijk het bedrijf te verplaatsen naar een passende bedrijfslocatie, waar het bedrijf een duurzaam toekomst- en ontwikkelingsperspectief heeft. Het bedrijf verhuist naar bedrijventerrein ‘De Telgen’ in Heeten, waar ruimte wordt geboden aan bedrijvigheid in de milieucategorieën 3 en 4. Op een passende bedrijfskavel ter grootte van circa 10.000 m<sup>2</sup> kan het bedrijf beschikken over een duurzaam toekomst- en ontwikkelingsperspectief. Voor een goede bedrijfsvoering worden eisen aan de kavelformen gesteld. Het bedrijf ‘Hutten en Zonen’ heeft een vrijwel vierkante kavel nodig met een oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Om de verplaatsing mogelijk te maken, moet de geplande zuidrand van bedrijventerrein beperkt uitgebreid worden om de gewenste omvang van de bedrijfskavel mogelijk te maken. Ook wordt de groenstructuur inclusief wadi in overleg met het waterschap verlegd.

Met de verplaatsing van Hutten en Zonen, komt een inbreidingslocatie van circa 7.500 m<sup>2</sup> vrij. Deze inbreidingslocatie is zeer geschikt om in te vullen als woonlocatie. De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie wordt geregeld via een separaat bestemmingsplantraject (“Herontwikkeling locatie Hutten Nieuw-Heeten”). Gezien de samenhang met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, worden daar waar noodzakelijk beide ontwikkelingen integraal beschreven.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Heeten, op het bedrijventerrein De Telgen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)



### 1.3 De bij het plan behorende stukken

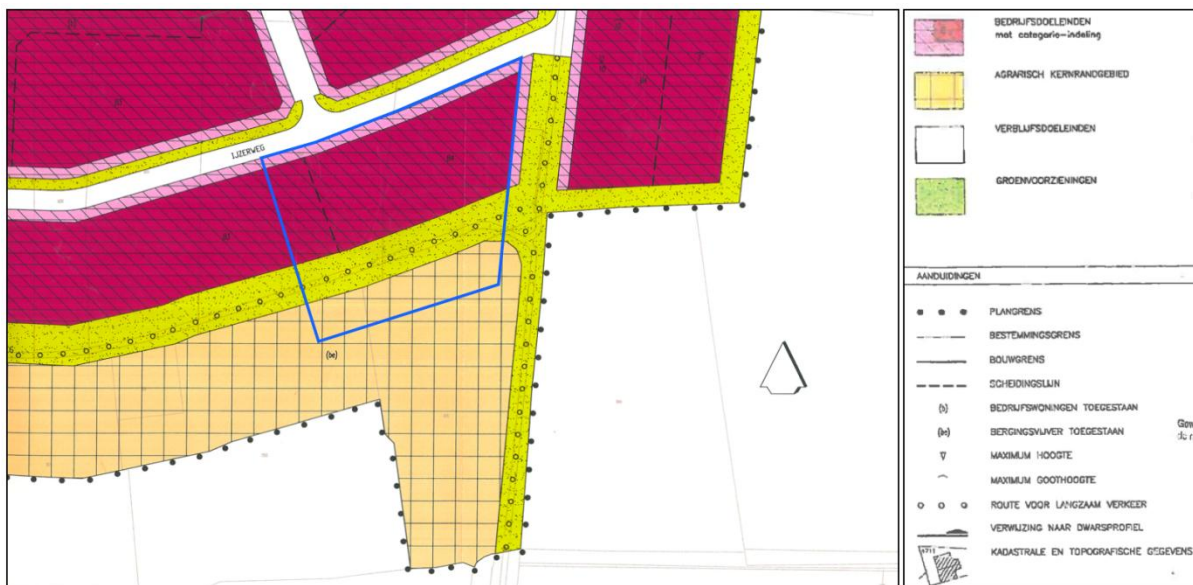
Het bestemmingsplan "De Telgen, locatie Hutten" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20120018-0002) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

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 vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Heeten, bedrijventerrein De Telgen 2000" (vastgesteld d.d. 30 september 2004) van de gemeente Raalte. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' (met een nadere aanduiding milieucategorie 4), 'Groenvoorzieningen' en 'Agrarisch Kernrandgebied'. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan wordt hieronder weergegeven. De gewenste bedrijfskavel is aangegeven met de blauwe belijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Heeten, bedrijventerrein De Telgen 2000" (Bron: Gemeente Raalte)

Voor een goede bedrijfsvoering worden eisen aan de kavelafmetingen gesteld. Het bedrijf 'Hutten en Zonen' heeft een vrijwel vierkante kavel nodig met een oppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>. Het zuidelijke deel van de nieuwe bedrijfskavel is deels geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' en deels op gronden met de bestemming 'Agrarisch Kernrandgebied'. De gewenste projectering van de bedrijfskavel op gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' en 'Agrarisch kernrandgebied' is strijdig, aangezien het gebruik ten dienste van bedrijvigheid niet past binnen de bestemmingsomschrijvingen. Het inpassen van waterberging, aanpassen van fiets- en voetpaden en aanleg van groenstructuren past daarnaast ook niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Tot slot overschrijdt de gewenste bebouwing de maximaal toegestane bouwhoogte. Om het gewenste plan te kunnen realiseren is dan ook een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven. Hierbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van Heeten, de huidige ruimtelijk-functionele structuur, waarna wordt ingezoomd op het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving

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 milieu- en omgevingsaspecten 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.

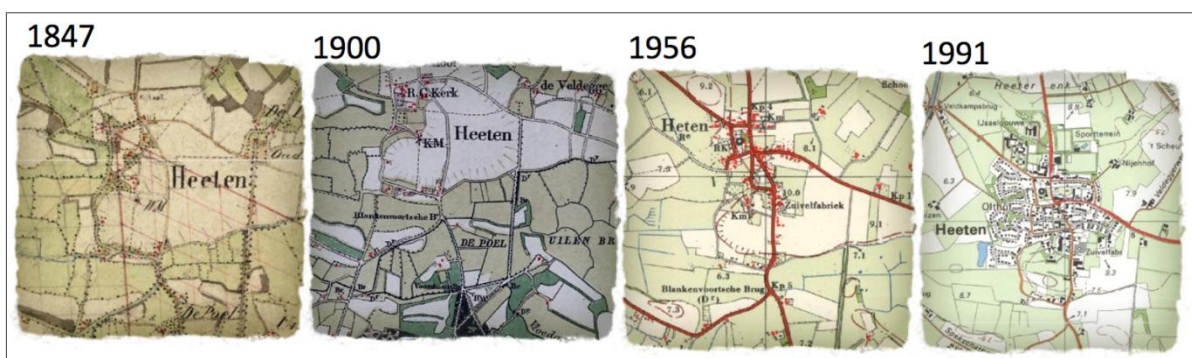


## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Heeten

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

Heeten is na Raalte en Heino de grootste kern van de gemeente. Het dorp is gesitueerd op een knooppunt van wegen en aangenomen wordt dat deze ligging een belangrijke rol voor de stichting van het dorp heeft gespeeld. Na de bouw van een rooms-katholieke kerk in 1791 groeide het dorpje tot een volwaardige kern. In de eerste decennia van de 20<sup>e</sup> eeuw groeide de bebouwing rondom het dorpsplein. Hoewel landbouw lange tijd de voornaamste bron van inkomsten was, speelde de vestiging van een zuivelfabriek en confectiefabriek een belangrijke rol voor de groei van de kern in de vooroorlogse periode. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp gestaag. Historische kaarten uit diverse periodes zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van de kern Heeten (Bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))

#### 2.1.2 Heeten tegenwoordig

De kern Heeten telt op het moment circa 4000 inwoners. Heeten is een groeiende kern, met een sterk gemeenschapsleven. De belangrijkste verkeersader nabij het dorp is de N332, die om het centrum van het dorp heen is gelegd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de ruimtelijke structuur van het dorp veranderd is, waardoor het mogelijk is om het autoluwe centrum te versterken. Tevens kan de kern zich nu, door de veranderde structuur, in noordoostelijke richting uitbreiden.

### 2.2 Ligging en huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein 'De Telgen', aan de zuidoostzijde van de kern Heeten. Het bedrijventerrein is gefaseerd ontwikkeld (De Telgen I en De Telgen II). Onderhavig plangebied is gelegen op De Telgen II aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Dit industrieterrein ontleend haar naam aan de dubbele rij eiken (een jonge eikentak wordt ook wel een 'telg' genoemd) langs het Telgenpad ten zuiden van het plangebied. Het Telgenpad vormt samen met de Holterweg (N332) en de Dorpsstraat belangrijke structuurdragers. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied wordt gevormd door bedrijvigheid en agrarisch gebied. De nieuwe bedrijfskavel (weergegeven met de rode belijning) wordt begrensd door de IJzerweg aan de noordzijde, het Telgenpad aan de oostzijde, een fietspad en waterberging aan de zuid- en zuidwestzijde en een (onbebouwde) bedrijfskavel aan de westzijde. In de huidige situatie is de toekomstige bedrijfskavel onbebouwd. De ligging van het plangebied op luchtfoto's en weergave van de huidige situatie op straatbeelden worden weergegeven op afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied op luchtfoto's (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Huidige situatie plangebied (Bron: Buro oost)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Verplaatsing Hutten

#### 3.1.2 Noodzakelijkheid

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven, is slachterij Hutten al meer dan 80 jaar lang gevestigd in de kern Nieuw Heeten, temidden van woonbebouwing. Uitbreiding op deze locatie is om planologische en milieutechnische redenen niet mogelijk. Omdat het bedrijf haar marktpositie de komende jaren verder wil verstevigen, is verplaatsing van het bedrijf naar een passende bedrijfslocatie gewenst. Daarom is gezocht naar een nieuwe locatie.

#### 3.1.2 Motivering locatiekeuze

In eerste instantie is gezocht naar de inpasbaarheid van het bedrijf naar een bedrijvenlocatie in Nieuw Heeten. Door de specifieke eisen die het bedrijf met het oog op een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering aan de kavelafmetingen stelt, zijn in de kern Nieuw Heeten geen passende bedrijfskavels aanwezig waar het bedrijf zich kan ontwikkelen en die een duurzame bedrijfsvoering garanderen. Het bedrijf ‘Hutten en Zonen’ heeft een vrijwel vierkante kavel nodig met een oppervlak van circa 10.000 m<sup>2</sup> zodat een gescheiden schone- en vuile routing voor toe- en aflevering kan worden gerealiseerd. Binnen de kern Nieuw Heeten is een dergelijke kavel niet beschikbaar en milieutechnisch ook niet mogelijk te maken. Daarbij komt dat dergelijke bedrijvigheid vanuit ruimtelijk oogpunt in relatie tot de kleinschaligheid van Nieuw Heeten niet in te passen valt in de kern.

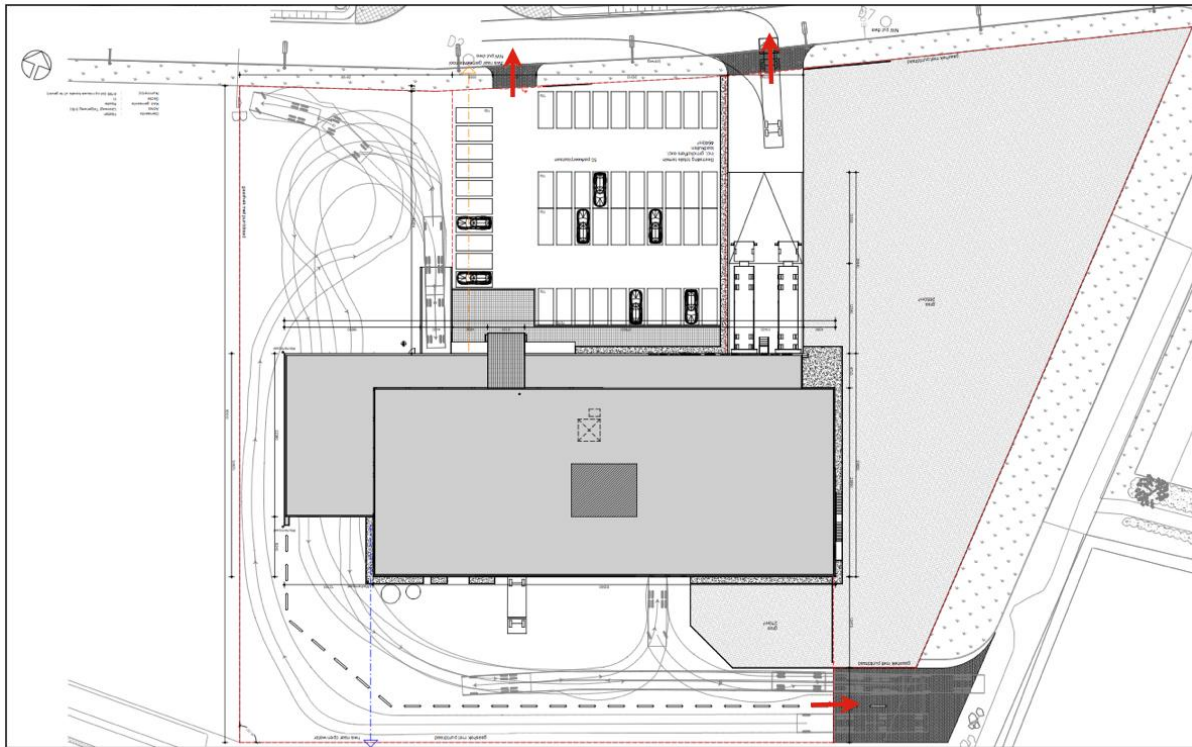
Gezien de sterke binding met de gemeente Raalte is verplaatsing van het bedrijf naar een andere gemeente niet wenselijk. Derhalve is de keuze gevallen op een bedrijfskavel op het bedrijventerrein De Telgen in Heeten. Op dit bedrijventerrein is het bedrijf vanuit milieutechnisch oogpunt goed in te passen. Ook is gebleken dat op deze locatie vanuit het aspect ‘ruimtelijke kwaliteit’ een optimale inpassing mogelijk is. Na aanpassing van de groenstructuur, wadi / waterberging en wandel- en fietspad, wordt een kavel met de gewenste kavelafmetingen mogelijk gemaakt. Door de landschappelijke inpassing c.q. aanpassing van de water- en groenstructuur wordt de marginale uitbreiding van het bedrijventerrein op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap en wordt de overgang naar het aangrenzende landschap geaccentueerd. De landschappelijke inpassing wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.

Ook vanuit het gemeentelijk beleid is de verplaatsing van Hutten naar deze locatie gewenst. Door de verplaatsing van het bedrijf uit het centrumgebied van Nieuw-Heeten wordt een milieubelastende functie uitgeplaatst. Hierdoor is voor wat betreft Nieuw-Heeten sprake van een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en wordt tevens een forse ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Daarbij wordt een bedrijf met een sterke lokale binding behouden voor de gemeente. De toetsing aan het gemeentelijk beleid wordt verwoord in paragraaf 4.3.

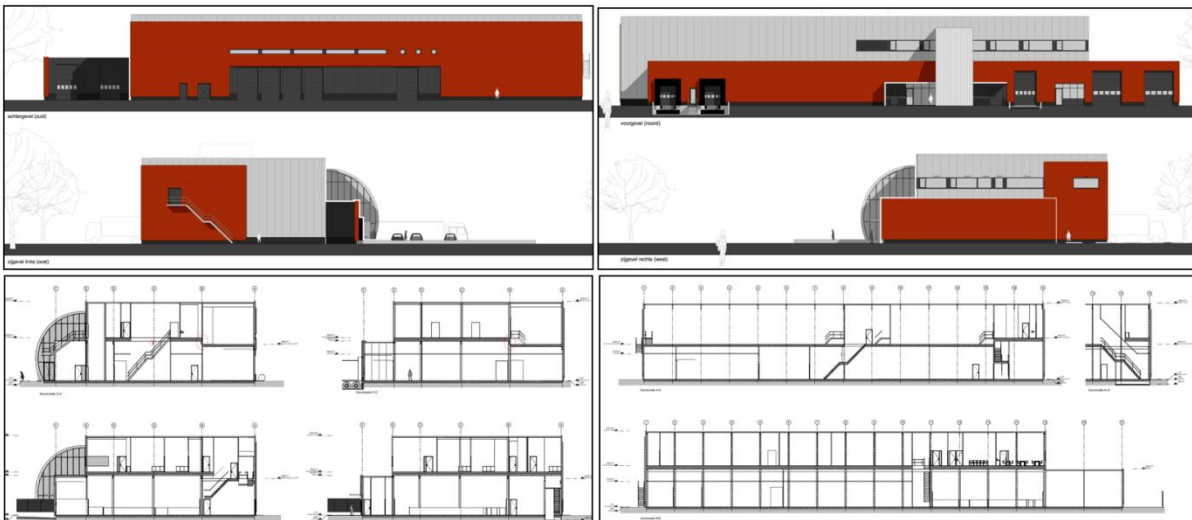
### 3.2 Bebouwing

Aan de noord en zuidzijde wordt de bedrijfskavel ingericht ten behoeve van verkeer- en parkeervoorzieningen. De westzijde van de kavel bestaat uit gras (circa 2650 m<sup>2</sup>). Het terrein wordt omgeven door een gaashek met puntdraad. De bebouwing heeft een breedte van circa 75 meter en een diepte van circa 30 meter. De bebouwing bestaat uit een tweetal bouwmassa’s, met respectievelijk één en twee bouwlagen. Daar waar de bebouwing bestaat uit één bouwlaag is het gebouw 6 meter hoog. Daar waar de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen is de bebouwing 12 meter hoog. De nieuwe bedrijfskavel wordt functioneel ingericht ten behoeve van het vleesverwerkingsbedrijf. De inrichting van de bedrijfskavel en nieuwe bedrijfsbebouwing voldoen volledig aan de eisen van de moderne tijd, waarbij efficiency, hygiëne en duurzaamheid centraal staan. Er wordt bijvoorbeeld een gescheiden schone- en vuile routing voor toe- en aflevering gerealiseerd. In de

paragraaf 'verkeer en parkeren' wordt hier nader op ingegaan. Ook in het nieuwe bedrijfsgebouw is de indeling erop gericht om het risico van de invoering en verspreiding van besmettelijke ziektes te voorkomen. In de bedrijfsvoering wordt het principe van de 'vier snits' gebruikt; eerst de slacht van de binnenkomende koeien, dan het verwerken tot karkas, vervolgens het uitbenen van het karkas en tot slot het bewerken van onderdelen die daarna naar vleeswarenbedrijven gaan. De inrichting van de nieuwe bedrijfskavel is weergegeven op afbeelding 3.1. Afbeelding 3.2 en 3.3 betreffen gevelaanzichten, doorsneden en 3-d impressies.

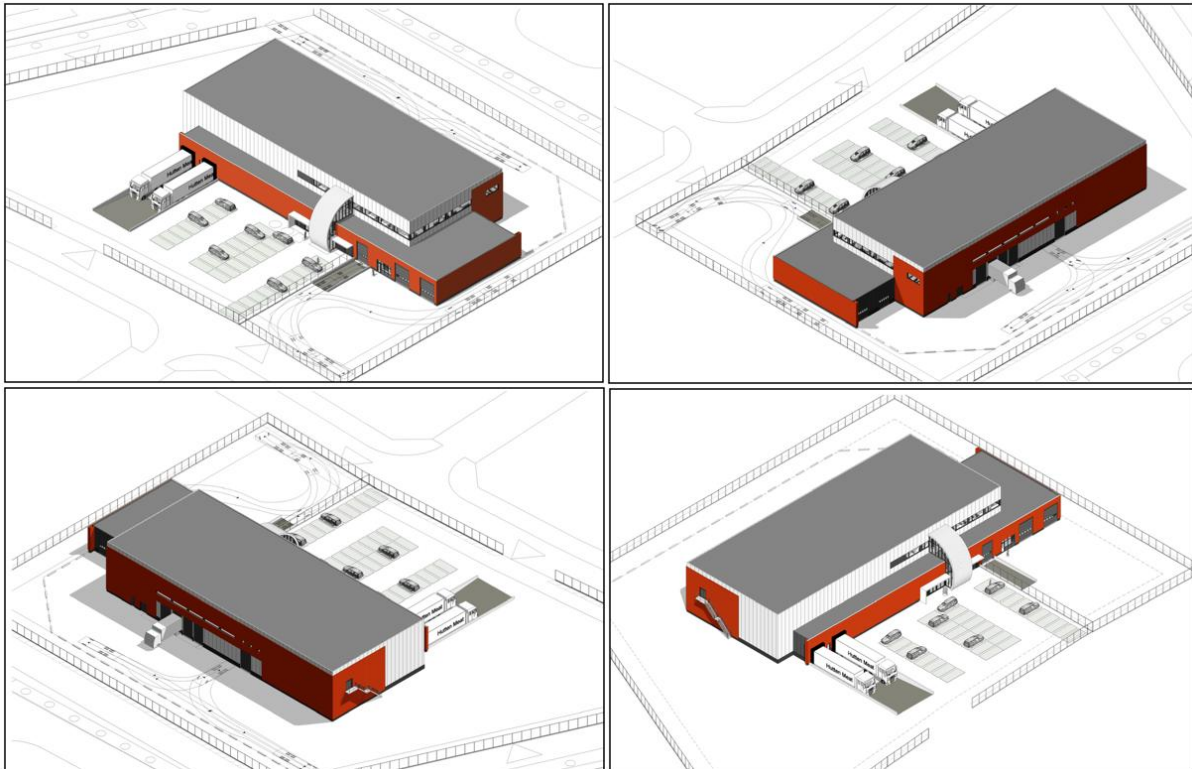


Afbeelding 3.1: Bovenaanzicht kavelindeling (Bron: Bessels architecten en ingenieurs)



Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten nieuwe bebouwing (Bron: Bessels architecten en ingenieurs)





Afbeelding 3.3: 3D impressie nieuwe bebouwing (Bron: Bessels architecten en ingenieurs)

### 3.3 Landschappelijke inpassing

#### 3.3.1 Randvoorwaarden

Bij de landschappelijke invulling van het uit te breiden bedrijventerrein dient rekening gehouden te worden met:

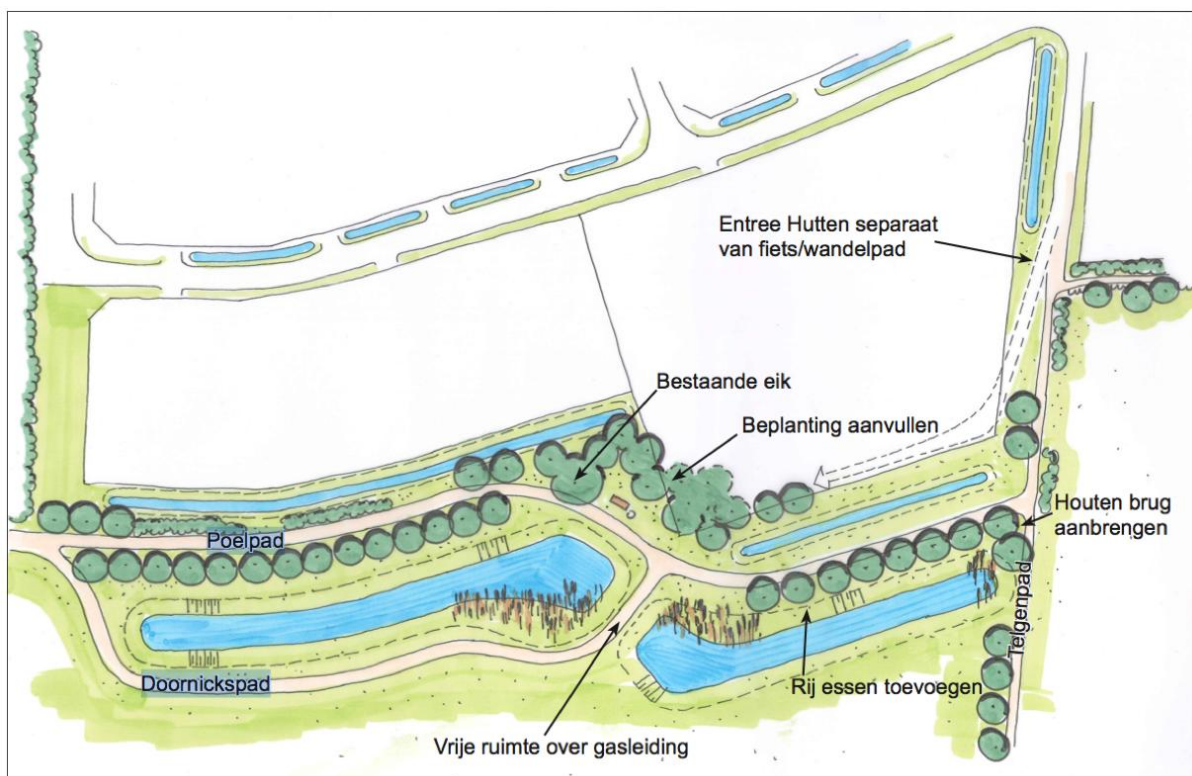
- een landschappelijk natuurlijke overgang naar het buitengebied;
- respect voor de “voelbaarheid” van de aanwezige enk;
- zoveel mogelijk aansluiten bij de reeds aangelegde bergingsvijvers;
- respect voor de bestaande paden;
- geen waterberging op de aanwezige gasleiding;
- de vereisten van het waterschap voor het onderhoud van de waterberging.

#### 3.3.2 Inrichting

Om de gewenste doelen en randvoorwaarden te bereiken, is er voor gekozen alleen de kavel voor de slachterij te vergroten. De naastgelegen kavels behouden hun oorspronkelijke diepte van 50 meter. Hierdoor komt er een verspringing in de oorspronkelijke zuidgrens van het bedrijventerrein. Deze verspringing heeft als voordeel dat de bestaande wadi, een deel van de bestaande waterberging en paden kunnen worden behouden. De plek waar de verspringing in de zuidgrens plaatsvindt verdient bijzondere aandacht. Deze verspringing dient door een natuurlijke mix van beplanting en met een aantrekkelijk beeld naar het zuiden aan het oog onttrokken te worden. De bestaande solitaire eik kan hier behouden blijven. Het Poelpad buigt hier af naar het zuiden en zet zijn weg langs een nieuw aan te leggen pad verder naar het Telgenpad. Rondom en achter de eik worden extra boomgroepen en groenblijvende heesters aangeplant. Het verdient voorkeur om ook in de zuidwestelijke hoek van de kavel voor de slachterij deze plantensoort door te zetten. Hierdoor ontstaat de illusie dat het landschap op een vloeiende wijze in oost west richting loopt.

Bij de bestaande eik verbreedt de waterpartij zich en buigt ze af naar het zuiden. De waterpartij wordt onderbroken ter hoogte van de bestaande gasleiding en verloopt vervolgens in oostwestelijke richting naar het Telgenpad. Door deze onderbreking ontstaan twee afzonderlijke bergingsvijvers die van op afstand als één vloeiend geheel ervaren worden. De onderbreking in de vijver ter hoogte van de gasleiding leent zich voor een aansluiting van het Doornickspad met het Poelpad. De oostelijke vijver gaat hierdoor aan de zuidzijde zonder onderbreking over in het agrarisch landschap. Langs de vijvers is een strook grasland aanwezig voor het noodzakelijke onderhoud. Een deel van de aangeplante essen (Fraxinus exelcior "Westhofs glorie") aan de zuidzijde van het Poelpad kunnen door deze ingreep behouden blijven. Een tweede rij essen wordt voorgesteld aan de zuidzijde van het oostelijke Poelpad. Vanuit het zuiden zullen deze twee bomenrijen als één lijn worden ervaren en benadrukken ze de oostwestelijke lijnen in het landschap.

Beide waterpartijen worden voorzien van rietkragen waarbij extra riet wordt aangeplant bij de verbrede delen van de waterpartijen. Er wordt bewust gekozen om op een aantal plekken kleine doorzichten naar het bedrijventerrein open te laten. Op deze manier beleeft de wandelaar/fietser de aanwezigheid van de bebouwing van de kern op een subtiele wijze. Bij de aansluiting met het Poelpad kan de bestaande houten brug die nu het Doornickspad met het Telgenpad verbindt opnieuw worden gebruikt. De bestaande banken en speeltoestel worden geplaatst bij de eik en nieuwe aanplant die bij de verspringing in de zuidgrens staan. Een visuele weergave van de landschappelijke inpassing is hieronder weergegeven. Voor een volledige beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 3.4: Landschappelijke inpassing (Bron: Buro Oost)

### 3.4 Verkeer & parkeren

#### 3.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW

ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

### 3.4.2 Uitwerking

#### 3.4.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt een vleesverwerkingsbedrijf mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd moeten worden:

- Functie: 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk<sup>1</sup>
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeerbehoefte<sup>2</sup> (per 100 m<sup>2</sup> bvo, minimaal – maximaal): 2.1 – 2.6 parkeerplaatsen (gem. 2.4)
- Verkeersgeneratie<sup>3</sup> (per 100 m<sup>2</sup> bvo, minimaal – maximaal): 9.1 – 10.9 verkeersbewegingen (gem. 10)

#### 3.4.2.2 Berekening parkeerbehoefte

Het bebouwingsoppervlak bedraagt circa 2.100 m<sup>2</sup>. Dit betekent een parkeerbehoefte van 2.4 x 21 = 50 parkeerplaatsen. De inrichting van de bedrijfskavel voorziet in de realisatie van 50 parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers. Gezien de omvang van de kavel is er ook meer dan voldoende ruimte om ruimte ten behoeve van vrachtwagenparkeren te realiseren. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect 'parkeren' geen belemmeringen op.

#### 3.4.2.3 Berekening verkeersgeneratie

Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' levert de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 210 verkeersbewegingen (inclusief vrachtverkeer) per weekdagemaal op. Gezien de dimensionering van omliggende infrastructuur, de goede en verkeersveilige ontsluiting van het bedrijventerrein op de Holterweg en het feit dat ter plaatse (planologisch) al bedrijvigheid wordt toegestaan, levert het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

#### 3.4.2.5 Ontsluiting & routing op de kavel

De bedrijfskavel wordt ontsloten op de IJzerweg en het Telgenpad, één en ander is ook weergegeven met rode pijlen op afbeeldingen 3.1. Deze ontsluitingen zijn noodzakelijk in verband met een gescheiden schone- en vuile routing voor toe- en aflevering. De infrastructuur die op de kavel wordt aangebracht is volledig gebaseerd op de logica voor het slachthuis. De vrachtwagens met dieren komen aanrijden vanuit het noorden en zullen via de IJzerweg (het noordelijke verlengde van het Telgenpad (Poelweg) aan de oostzijde van de kavel het

<sup>1</sup> Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

<sup>2</sup> Exclusief vrachtwagenparkeren.

<sup>3</sup> Inclusief vrachtverkeer.



terrein oprijden. Zij vervolgen hun weg aan de achterzijde van het gebouw waar de vrachtwagens naar binnen rijden. Eveneens kunnen de vrachtwagens om het gebouw heen rijden.

Om fietsers en wandelaars die het Poelpad -Telgenpad nemen niet te laten kruisen met de vrachtwagens voor de slachterij is er bewust voor gekozen de vrachtwagens het terrein te laten oprijden aan de oostzijde van het terrein. Hiertoe wordt een separate ontsluiting gerealiseerd. Hierdoor worden onveilige situaties met recreanten vermeden.

## 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.

### 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 Rijn (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 hoofdenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is 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. De hoofddambitie 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 Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 2009 te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

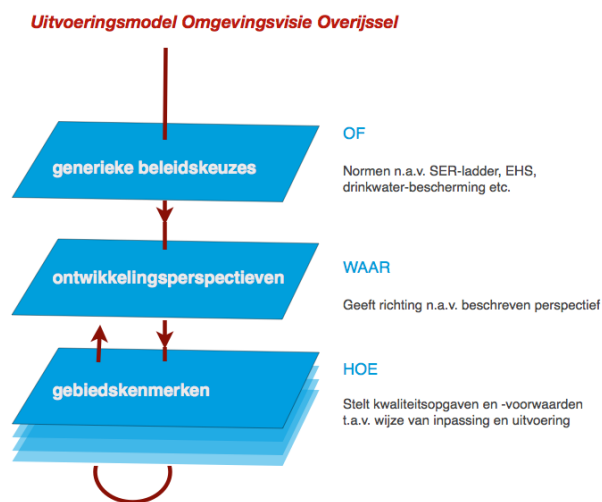
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### 4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

##### 4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is artikel 2.1.3, in combinatie met de begrippen ‘bestaand bebouwd gebied’ (artikel 2.1.1. onder f) en ‘groene omgeving’ (artikel 2.1.1 onder h), uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang.

#### **2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

*Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: ‘de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO’.

De “groene omgeving” is nader gedefinieerd als: ‘de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied’.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009*

In voorliggend geval is de SER-ladder voor de Stedelijke Omgeving van belang, aangezien het plangebied benut mag worden voor stedelijke functies. De nieuwe bedrijfskavel is grotendeels gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Heeten, bedrijventerrein De Telgen 2000”. Dit bestemmingsplan (vastgesteld op 30 september 2004) voorziet in de planologische kaders voor een stedelijke functie in de vorm van een bedrijventerrein met daarbijbehorende voorzieningen (verkeer, groen en water).

In eerste instantie is gezocht naar de inpasbaarheid van het bedrijf op een bedrijvenlocatie in Nieuw Heeten. Gezien de specifieke eisen qua kavelafmetingen, is binnen de bebouwde kom van Nieuw Heeten geen passende bedrijfskavel gevonden danwel te realiseren die aansluit bij de wensen van het bedrijf. Daarom is gekozen voor de planologische inpassing van het bedrijf op bedrijventerrein De Telgen in Heeten. Op dit bedrijventerrein is het bedrijf vanuit milieutechnisch oogpunt goed in te passen. Door de landschappelijke inpassing c.q. aanpassing van de water- en groenstructuur wordt de marginale uitbreiding van het bedrijventerrein op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap en wordt de overgang naar het aangrenzende landschap geaccentueerd. Daarnaast wordt met de verplaatsing van het bedrijf een forse ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en is sprake van een verbetering van de leefomgeving, door het uitplaatsen van een milieubelastende functie uit het centrumgebied van Nieuw-Heeten (juiste functie op de juiste plek).

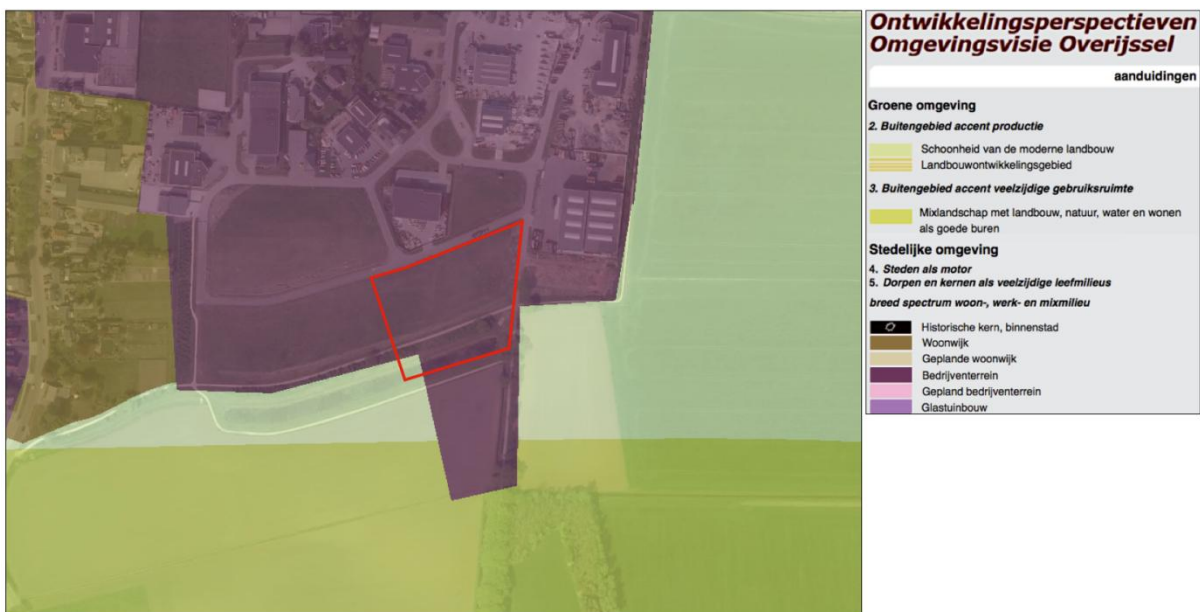
Tot slot wordt een lokaal geworteld bedrijf behouden voor de gemeente Raalte. Het bedrijf heeft een sterke sociaal-economische binding met de gemeente Raalte. Ook de provincie Overijssel onderkent het belang van dergelijke gewortelde bedrijven in ‘De Kracht van Overijssel’ (Hoofdlijnennotitie 2011 – 2015). In het belang van de sociaal-economische ontwikkeling in de regio wil de provincie Overijssel in de gemeenten ruimte blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Dit onder toepassing van het uitvoeringsmodel zoals dat in de Omgevingsvisie is opgenomen (generieke beleidskeuzes (zoals EHS, SER-ladder en bereikbaarheid) –ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken). Onder lokaal gewortelde bedrijven verstaat de provincie Overijssel bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden

in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen. Het bedrijf Hutten en Zonen kent een sterke lokale binding en biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen uit de gemeente Raalte.

Geconstateerd wordt dat er een zeer marginaal extra ruimtebeslag plaatsvindt op de groene omgeving. De ontwikkeling vindt (gezien de definitie van 'bebouwd gebied') vrijwel geheel plaats binnen bestaand bebouwd gebied. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

#### 4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven "Bedrijventerrein" en "Buitengebied accent productie". Afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### "Bedrijventerrein"

Voor dit ontwikkelingsperspectief gaat de provinciale ambitie uit van bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hierbij is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

#### "Buitengebied accent productie"

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

*Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

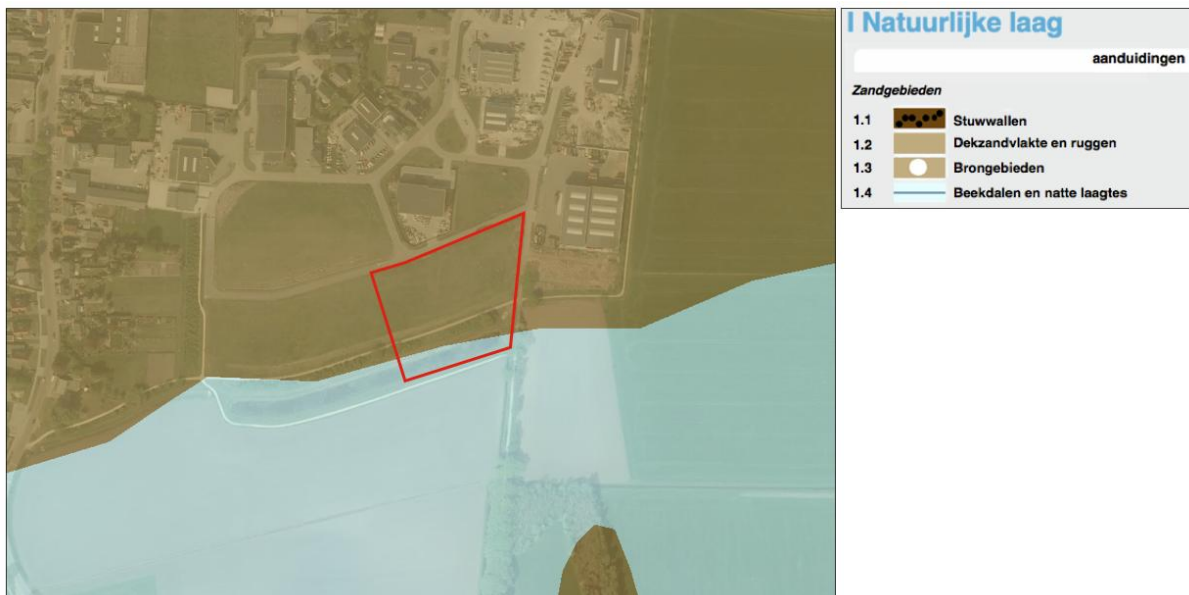
De nieuwe bedrijfskavel van Hutten valt vrijwel geheel binnen het ontwikkelingsperspectief “Bedrijventerrein”. De inpassing van het bedrijf en marginale vergroting van het bedrijventerrein in zuidelijke richting, past binnen het ontwikkelingsperspectief “Bedrijventerrein”. Van belang is een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing (feitelijk de aanpassing van bestaande water- en groenstructuren) vindt plaats op gronden met het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie”. Met deze zorgvuldige landschappelijke inpassing blijft de zorgvuldige overgang van het bedrijventerrein naar het aangrenzende buitengebied gehandhaafd en zijn de landschapsmaatregelen in overeenstemming met de ligging in het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie”.

4.2.4.1.3 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”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: De natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes” (Bron: Provincie Overijssel)



**“Dekzandvlakte en ruggen”**

*De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.*

**“Beekdalen en natte laagtes”**

*Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.*

*Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’*

De gronden ter plaatse van de natuurlijke laag “Dekzandvlakte en ruggen” zijn reeds verkaveld ten behoeve van het bedrijventerrein De Telgen. De oorspronkelijke waarden uit de natuurlijke laag “Dekzandvlakte en ruggen” zijn hier niet meer waarneembaar. Op gronden ter plaatse van de natuurlijke laag “Beekdalen en natte laagtes” is nu waterberging aanwezig. In verband met de benodigde kavelgrootte wordt de bedrijfskavel in zuidelijke richting vergroot. De water- en groenstructuren worden omgelegd om ruimte te maken voor de vergrote bedrijfskavel. Hiermee wordt voldoende waterberging gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat bij de inrichting van het gebied heel bewust rekening is gehouden met het aspect ‘water’ en hiermee de natuurlijke laag “Beekdalen en natte laagtes” gerespecteerd wordt.

**2. De “Laag van het agrarische 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 de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Maten- en flierenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: De Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Maten- en flierenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Maten- en flierenlandschap"

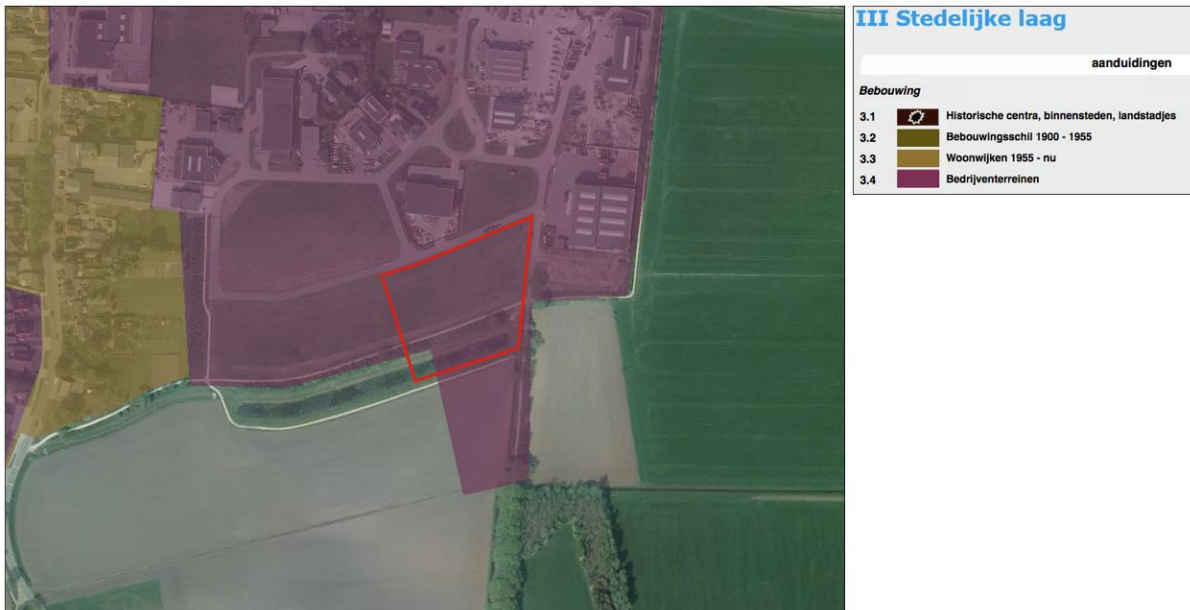
*Het Maten en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.*

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

Een groot deel van de gronden binnen het plangebied zijn reeds bestemd tot bedrijventerrein en ook als zodanig verkaveld. Zoals reeds hiervoor beschreven worden de water- en groenstructuren omgelegd om ruimte te maken voor de vergrote bedrijfskavel. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing en goede overgang van het bedrijventerrein naar het aangrenzende maten – en flierenlandschap blijft hiermee gewaarborgd. Bij de omlegging van de groenstructuren wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten. Het verplaatsen van de waterberging zorgt voor het vasthouden van water.

### 3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' voor het grootste gedeelte aangeduid met het gebiedstype "Bedrijventerreinen". In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Stedelijke laag: "Bedrijventerreinen" (Bron: Provincie Overijssel)

### "Bedrijventerreinen"

*De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.*

#### Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Vrijwel het gehele plangebied waar de nieuwe bedrijfskavel is geprojecteerd, is op basis van de Omgevingsvisie reeds aangewezen als 'bedrijventerrein'. De inpassing van het bedrijf Hutten op deze kavel is in overeenstemming met het gebiedskenmerk, aangezien de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van het vitale karakter en kwaliteit van het bedrijventerrein De Telgen.

#### 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 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en verankerd in de Omgevingsverordening.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020

#### 4.3.1.1 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. De ambitie “Raalte werkt!” is in voorliggend plan van belang.

#### 4.3.1.2 Raalte werkt!

De ambitie 'Raalte werkt!' is dat in 2020 de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie heeft. Ondernemers krijgen in Raalte de ruimte en nieuw ondernemerschap wordt bevorderd, waarbij ruimte en mogelijkheden geschept moeten worden voor startende en doorgroeiende bedrijven. De economische bedrijvigheid is essentieel voor behoud en uitbreiding van werkgelegenheid en leefbare samenlevingen. Naast planologische ruimte wordt ook ingezet op vermindering van lastendruk en regelgeving.

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Strategische visie gemeente Raalte’

Met de verplaatsing van het bewuste bedrijf worden vanuit economisch oogpunt groeimogelijkheden geboden aan een lokaal geworteld bedrijf op een daarvoor geschikte locatie. Hiermee wordt de werkgelegenheid behouden en zelf gestimuleerd.

### 4.3.2 Structuurvisie Raalte 2025+

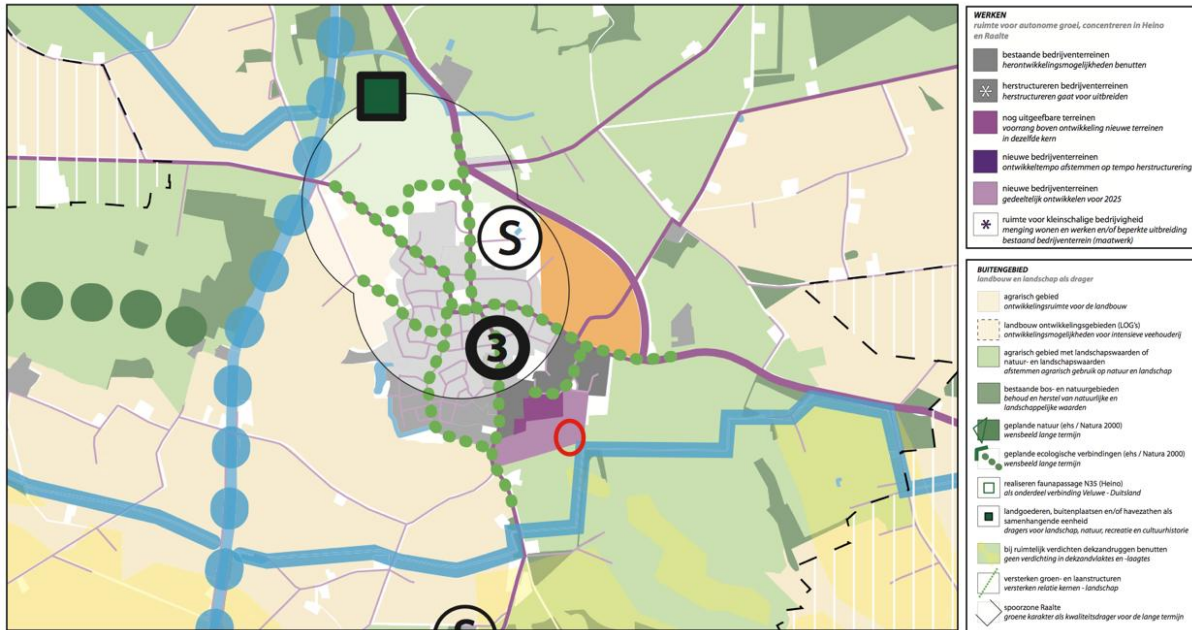
#### 4.3.2.1 Algemeen

De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de hele gemeente tot het jaar 2025. Daarnaast geeft de structuurvisie aan hoe opgaven en ambities gerealiseerd kunnen worden. Veel thema's zijn in de afgelopen jaren al vastgelegd in gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Raalte zal een ruimtelijke vertaling geven voor de lange termijn en maakt gebruik van bestaand beleid en lopende discussies. Hierna worden enkele aspecten uit de structuurvisie nader toegelicht.

#### 4.3.2.2 Ambitie: werken

In 2020 heeft de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie. Door extra aandacht voor jeugd en onderwijs is het aantal schoolverlaters zonder startkwalificatie minimaal. De vereiste opleidingsniveaus zijn voor vrijwel alle bedrijfstakken gestegen door gericht investeren in samenwerking tussen het onderwijs en het plaatselijke bedrijfsleven. Ondernemers krijgen in Raalte de ruimte en nieuw ondernemerschap wordt bevorderd. De agrarische sector is in 2020 ingrijpend veranderd, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. Duurzaamheid zorgt voor een vitale toekomst.



Afbeelding 4.4: Visiekaart Structuurvisie Raalte 2025+ (Bron: gemeente Raalte)

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Raalte 2025+’

Met de verplaatsing van het bewuste bedrijf uit de bebouwde kom van Nieuw Heeten naar een passende bedrijfslocatie (inclusief landschappelijke inpassing) op bedrijventerrein De Telgen in Heeten wordt:

- vanuit sociaal- economisch oogpunt groeimogelijkheden geboden aan een lokaal geworteld bedrijf op een daarvoor geschikte locatie. Hiermee wordt werkgelegenheid voor de gemeente Raalte behouden.
- Bijgedragen aan een vitale en bruisende lokale economie.

### 4.3.3 Bedrijventerreinvisie 2010

#### 4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Raalte heeft in 2010 de Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Raalte vastgesteld. Dit beleidsdocument behandelt het relevante beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, het economische profiel van de gemeente Raalte, de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van de bedrijventerreinen in de gemeente, de grondprijzen en het uitgifteprotocol. Uit de visie blijkt dat het landelijke en het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen inzet op duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. De ruimtelijk-economische ambitie van de gemeente is gericht op het versterken van de economische structuur en het bevorderen van de werkgelegenheid.

#### 4.3.3.2 Ambities

Uit de visie komt naar voren dat de gemeente Raalte een belangrijke streekfunctie kent: de beroepsbevolking kent een zeer sterke lokale en regionale binding en de bedrijfsruimte is sterk lokaal georiënteerd. De uitgifte van bedrijventerreinen in de gemeente Raalte is hoog, maar in de periode 2001-2005 stagneerde de uitgifte door een gebrek aan uit te geven terrein. De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte tot en met 2020 is, op basis van de BLM-methodiek<sup>3</sup>, circa 33-36 ha netto. In de periode 2021-2030 is de ruimtevraag nog eens 12-14 ha netto.

Actieve uitbreiding van de bedrijventerreinen voor de lokale behoefte vindt binnen de gemeente plaats binnen de kern Raalte. Voor de overige kernen geldt maatwerk. Bedrijven uit de overige kernen kunnen wel naar de kern Raalte verhuizen, maar bedrijven uit de kern Raalte mogen niet naar de overige kernen verhuizen. De

ambitie van de gemeente Raalte is om de lokale bedrijvigheid zo goed mogelijk te accommoderen en om zoveel mogelijk ruimte in diverse branches te kunnen bieden. De gemeente streeft ernaar om een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aan te bieden.

#### 4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de 'Bedrijventerreinvisie 2010'*

In voorliggend geval wordt maatwerk geleverd om het bedrijf Hutten op een geschikte bedrijfskavel in te passen op het bedrijventerrein De Telgen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de lokale bedrijvigheid zo goed mogelijk te accommoderen. Ook sluit de ontwikkeling aan bij de ruimtelijk-economische ambitie om de economische structuur te versterken en de werkgelegenheid te bevorderen.

### 4.3.4 Economische beleidsvisie 2005-2020

#### 4.3.4.1 *Algemeen*

In de economische beleidsvisie is een lange termijnvisie gedefinieerd: "Waar willen de gemeente Raalte en haar partners de komende 15 jaar naar toe...? Waar moeten we staan met elkaar...?".

Er zijn drie hoofddoelen gedefinieerd:

1. de regionaal verzorgende en schragende functie van Raalte, vereist een aanpak die voornamelijk is gericht op bestendigen en beheerst uitbouwen van de traditionele bedrijvigheid;
2. de gemeente wil haar kansen op het gebied van recreatie en toerisme gaan benutten;
3. het winkelaanbod van Raalte zal toewerken naar een onderscheidend vermogen ten opzichte van vergelijkbare winkelhartten.

#### 4.3.4.2 *Programmalingen*

De reikwijdte van deze visie is opgedeeld in ontwikkelprogramma's. Om lijn te brengen in de activiteiten van de gemeente Raalte en haar partners wordt gewerkt langs een aantal programmalingen:

- het netwerk: de wijze waarop samen met ondernemers en andere partners aan de economie wordt gewerkt.
- de wijze waarop ruimte wordt gecreëerd voor de vestiging van bedrijven.
- een aantal thema's: werkgelegenheid en arbeidsmarkt, centrumfunctie, reconstructie platteland en toerisme en recreatie.

De notitie geeft primair inhoud aan de economische beleidsvisie voor de komende jaren. Daarbij is zoveel mogelijk aangegeven met welke projecten het thema verder uitgewerkt zou kunnen worden in samenwerking met betrokkenen.

#### 4.3.4.3 *Toetsing aan de 'Economische beleidsvisie 2005 – 2020'*

Het initiatief past binnen de 'Economische beleidsvisie 2005 – 2020'. Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan een bruisende en vitale lokale economie.

### 4.3.5 Welstandsnota 2010

#### 4.3.5.1 *Algemeen*

Op 1 februari 2011 is de nieuwe welstandsnota van de gemeente Raalte in werking getreden. Uitgangspunten van de nieuwe nota zijn toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid. Deze nota maakt inzichtelijk aan welke criteria de welstandscommissie een omgevingsvergunningplichtig bouwplan toetst. Deze criteria gaan onder meer over de vorm, kleur en het materiaal van een bouwwerk.



De nota bevat negen duidelijk te onderscheiden welstandsgebieden met een beschrijving van het beleidskader en een beperkt aantal criteria. Ook de criteria voor reclame-uitingen zijn per gebied opgenomen. Met de nieuwe nota wordt ook meer welstandsvrij bouwen mogelijk, met name daar waar landelijke wet- en regelgeving terugtreedt. De welstandsnota is aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat op grond van de welstandsnota valt te typeren als ‘Bedrijventerreinen’.

#### 4.3.5.2 ‘Bedrijventerreinen’

Voor de “Bedrijventerreinen” 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. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Nieuwe invullingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gevelwand. In de criteria zijn geen kleuren en materialen vermeld. Het beeld is overeenkomstig een bedrijventerrein gevarieerd.



Afbeelding 4.5: Uitsnede welstandskaat 2010 (Bron: gemeente Raalte)

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota 2010’

Vooruitlopend op de indiening van een definitief plan is het ontwerp voorgelegd aan Het Oversticht. De welstandscommissie heeft op 29 januari 2013 geconcludeerd dat in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Het uiteindelijke ontwerp zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen nogmaals getoetst worden.



#### **4.3.6 Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’**

##### *4.3.6.1 Algemeen*

Het beleidsplan Kernen in het groen (2004) is opgesteld om een helder beleid te voeren voor groen in de openbare ruimte. Het plan gaat in op het groenbeleid in de verschillende kernen en wordt toegepast bij ontwikkelingen in het openbaar gebied. In het plan is de groenhoofdstructuur aangegeven en zijn toetsingscriteria opgenomen die integraal worden gehanteerd.

##### *4.3.6.2 Uitgangspunten*

De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn het handhaven en het versterken van de groenhoofdstructuur op bovenwijkeniveau en het beter ontsluiten en onderling verbinden van groene gebieden. Dit moet leiden tot een multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik van de groengebieden van Raalte. De toetsingscriteria die worden toegepast bij planvorming, inrichting en beheer van het groen betreffen:

- cultuurhistorisch inpasbaar;
- stedenbouwkundig toepasbaar;
- duurzame ontwikkeling;
- ecologisch waardevol;
- veilig openbaar groen;
- criteria ten aanzien van beheer;
- financiële kaders.

##### *4.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’*

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt de groenhoofdstructuur ter plaatse van het plangebied (inclusief wadi en fietspad) verlegd. Dit is vertaald in een landschapsplan. Een zorgvuldige overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied blijft hiermee behouden. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het Groenbeleidsplan ‘Kernen in het groen’.

#### **4.3.7 Extern veiligheidsbeleid**

##### *4.3.7.1 Algemeen*

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen, heeft de gemeente Raalte externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport “Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?” (2007). Bij externe veiligheid gaat het om de risico’s op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico’s in de gemeente aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico’s dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

##### *4.3.7.2 Toetsing van het initiatief aan het externe veiligheidsbeleid*

In paragraaf 5.4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid. Verwezen wordt naar deze paragraaf. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘externe veiligheid’ geen belemmering vormt voor de uitvoering van het gewenste plan.

#### **4.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor beschreven en getoetst.



## 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, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

#### 5.1.2 Weg- en railverkeerslawaai

Weg- en railverkeerslawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Dergelijke onderzoeken zijn enkel noodzakelijk indien geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzone van wegen en spoorwegen worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige functies mogelijk.

#### 5.1.3 Industrielawaai

Industrielawaai is van toepassing indien in de directe nabijheid van de bedrijfslocatie woningen van derden c.q. geluidgevoelige objecten aanwezig zijn. De toelaatbare afstand tussen inrichtingen en nabijgelegen geluidgevoelige objecten is daarbij afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen een inrichting valt. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van een bedrijf op milieuhygiënische aspecten, waaronder geluid, wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. In voorliggend geval geldt in het kader van milieuzonering (zie ook paragraaf 5.5) een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten zijn gelegen op een afstand van circa 250 meter. Een akoestisch onderzoek industriellawaai kan dan ook achterwege blijven.

#### 5.1.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 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 een bodemonderzoek te worden verricht.

In het voorliggende geval heeft Sigma Bouw & Milieu uit Emmen in het plangebied een verkennend bodemonderzoek conform de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten en de conclusies voortkomend uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

#### bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 5+7 t/m 9+18+19) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Bovengrondmengmonster MM2 (boring 2+4+10 t/m 14+16) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM3 (boring 1+3+6+15+17+20) bevat een verhoogd gehalte arseen (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte arseen (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM3 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM4 (boring 2+4+5) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM5 (boring 1+3+6) bevat een verhoogd gehalte arseen (zware metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte arseen (zware metalen) in het ondergrondmengmonster MM5 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### peilbuis 1 (1.6-2.6 m-mv)

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

#### peilbuis 2 (2.25-3.25 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 overschrijdt de tussenwaarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### 5.2.3 Slotconclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een bedrijfspand op de onderzoekslocatie.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen ontbreekt.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Op basis van de verkeersgeneratie zoals berekend in de paragraaf 'Verkeer & parkeren', kan met behulp van de NIBM-tool beoordeeld worden of een project in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een dergelijk kleinschalige omvang, met als gevolg dat het project is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging:

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		210
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,88
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

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.

### 5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

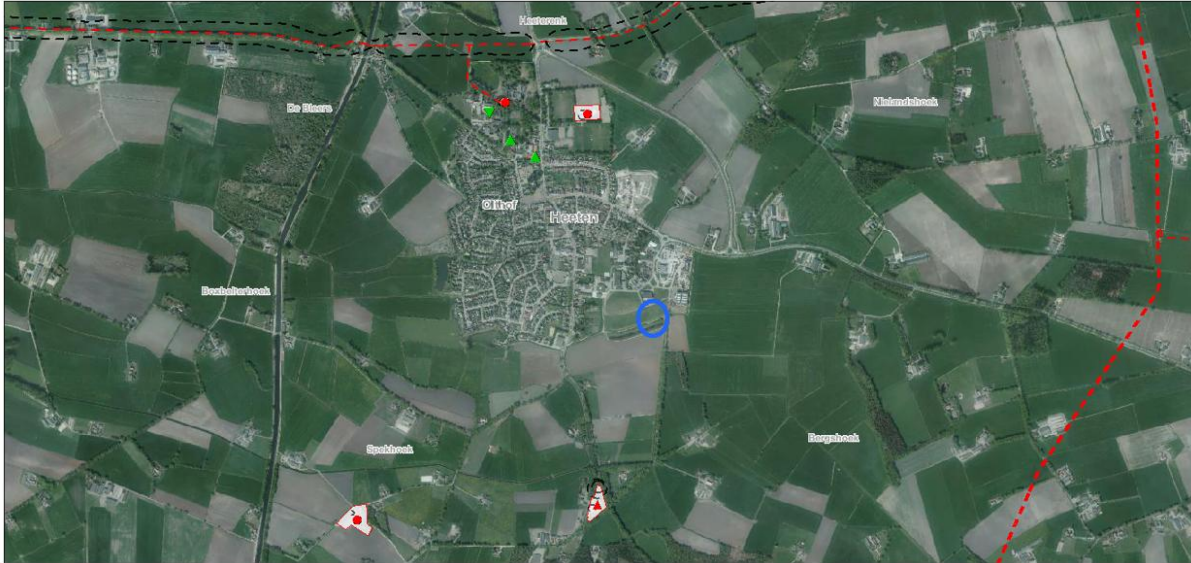
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 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.



Afbeelding 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<sup>4</sup>.

### 5.4.3 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

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

<sup>4</sup> Binnen de begrenzing van het plangebied is wel een gasleiding gelegen. Deze heeft echter een dusdanige diameter en druk dat het juridisch vastleggen van deze leiding niet noodzakelijk is. Bij de projectering van bebouwing wordt rekening gehouden met de ligging van deze gasleiding.



anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van *functiemenging* of *functiescheiding*. In dit geval is sprake van functiescheiding. Binnen functiescheidingsgebieden worden een tweetal omgevingstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt beschouwd als een met een 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype “gemengd gebied” wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven:

*“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In voorliggend geval is in verband met de rustige ligging aangrenzend aan het buitengebied, het voorkomen van enkel de functie ‘bedrijvigheid’ in de nabijheid en de afwezigheid van bijvoorbeeld woningen in de directe omgevingsprake van een ‘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

### 5.6.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

#### 5.6.3.1 Algemeen

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

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

### 5.6.3.2 Externe werking

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.

De gewenste functie binnen de begrenzing van het plangebied kan op basis van de VNG-brochure ingedeeld worden onder 'slachterijen en pluimveeslachterijen' (milieucategorie 3.2), waarvoor onderstaande richtafstanden gelden. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In dit geval geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor de aspecten geur en geluid, op basis van de ligging in gemengd gebied. De meest nabijgelegen woningen betreffen de woningen aan de Dorpsstraat 65 en 67. De werkelijke afstand (hierbij is gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak tot aan de gevel van de woning) bedraagt 250 meter. Hetgeen hiervoor is beschreven wordt hieronder in tabelvorm weergegeven.

Omschrijving	Cat.	Afstanden in meters					Werkelijke afstand tot meest nabijgelegen gevoelige object
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
'slachterijen en pluimveeslachterijen'	3.2	100	0	100	50	100 (geur en geluid)	250 meter

Gezien het feit dat ruimschoots voldaan wordt aan de aan te houden richtafstanden, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ten noorden van het plangebied (binnen de begrenzing van bedrijventerrein De Telgen), op een afstand van 50 meter, zijn enkele bedrijfswoningen behorende bij woonwerk-kavels gesitueerd. Voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geldt in het algemeen dat zij minder beschermd worden tegen geluid, stof, etc. afkomstig van bedrijven die op het bedrijventerrein gevestigd zijn. Er geldt echter wel een minimaal beschermingsniveau. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt aandacht besteed aan bedrijfswoningen in relatie tot milieuzonering:

*'Milieuzonering en gevoelige functies op een bedrijventerrein'*

De richtafstandenlijsten kunnen niet zonder meer worden toegepast op gevoelige functies op een bedrijven- of industrieterrein, zoals bedrijfswoningen en andere bewust op een bedrijventerrein gesitueerde gevoelige functies. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijsten. Hier kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard. Toch is ook voor deze functies een minimaal beschermingsniveau noodzakelijk. Tegelijkertijd dient te worden voorkomen dat naburige bedrijven in het omgevingsvergunningenspoor ten aanzien van het aspect milieu onevenredig worden belemmerd door de aanwezigheid van gevoelige functies. Dus bedrijfswoningen dienen te worden betrokken bij de uitwerking van milieuzonering, in die zin dat onderbouwd moet worden dat zij in principe buiten de kaders van de richtafstandenlijsten vallen, maar dat wel aangetoond moet worden dat er sprake is van een voor de situatie aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De afstand tot de bedrijfswoningen bedraagt 50 meter. In verband met de ligging in gemengd gebied, dient in dit geval dient een grootste richtafstand van 50 meter aangehouden te worden. Geconcludeerd kan worden ter plaatse van de bedrijfswoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De bedrijvigheid zelf kan niet getypeerd worden als milieugevoelig.

## 5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

## 5.6 Flora & fauna

### 5.6.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet verricht. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

### 5.6.2 Gebiedsbescherming

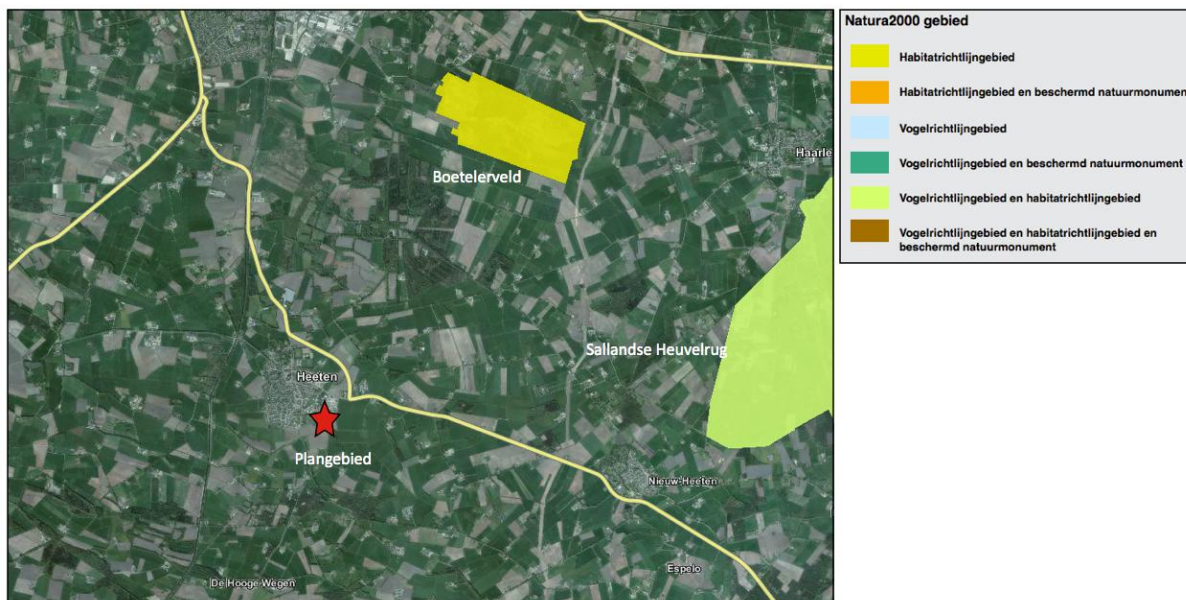
#### 5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

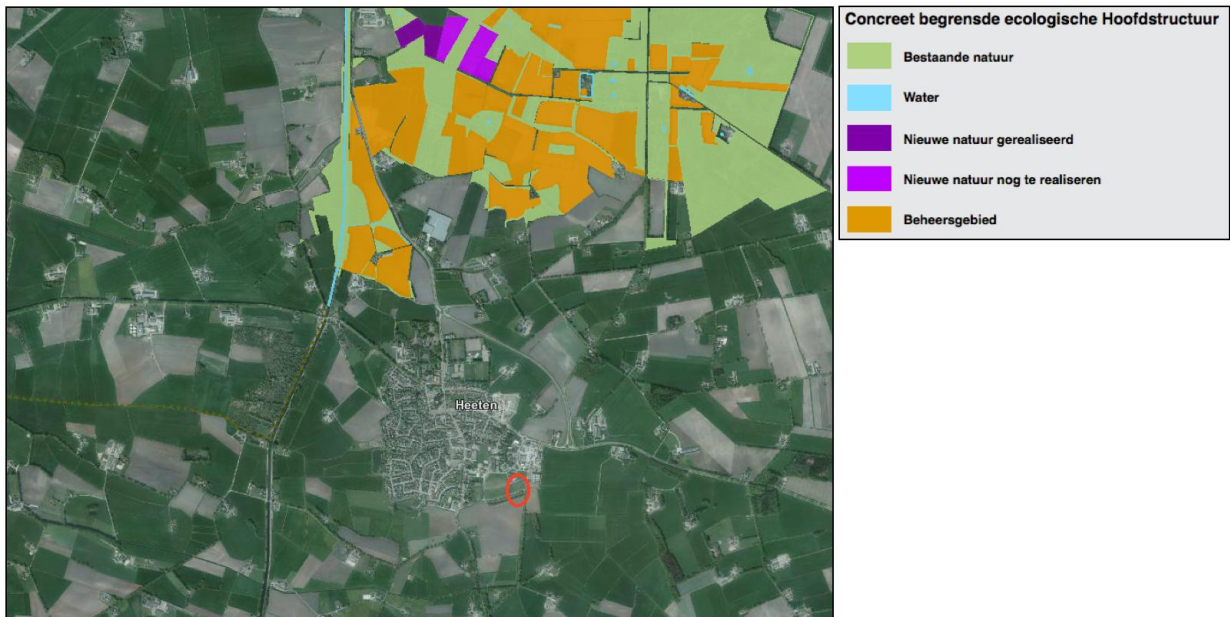
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden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

#### 5.6.2.2 Onderzoekresultaten

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn “Boetelerveld” en de “Sallandse Heuvelrug”, die zijn gelegen op 4,1 en 5,1 kilometer afstand. De EHS is gelegen op een afstand van 1300 meter. In afbeelding 5.2. wordt de ligging van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden weergegeven. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de nabij gelegen EHS en andere beschermde natuurgebieden. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden voor het onderdeel ‘gebiedsbescherming’.

### 5.6.3 Soortenbescherming

#### 5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming 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.

#### 5.6.3.2 Resultaten soortenbescherming

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Er zijn geen soorten van tabel 2-3 van de Ff-wet in het plangebied met zekerheid vastgesteld, maar de aanwezigheid van de Waterspitsmuis, Poelkikker en Kamsalamander kan niet uitgesloten worden. De toegepaste onderzoeksmethode is hiervoor ongeschikt. Alle drie soorten kunnen, gelet op de beschikbaarheid van geschikt habitat, in het plangebied voorkomen. Vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek is bijgevoegd in bijlage 4 van de plandoelichting. De resultaten van het vervolgonderzoek worden toegelicht in paragraaf 5.6.3.3.

In het plangebied broeden zeer waarschijnlijk vogels. Uitsluitend bezette nesten van deze soorten zijn beschermd. Niet het functionele leefgebied. De beplanting en de bergingsvijver dienen buiten de broedtijd gerooid/vergraven te worden. Er zijn geen soorten vastgesteld waarvan de nestplaats en/of het functionele leefgebied jaarrond beschermd zijn.

### 5.6.3.3 Resultaten vervolgonderzoek waterspitsmuis & amfibieën

Er zijn geen waterspitsmuizen aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt aangenomen dat het onderzoeksgebied niet tot het vaste leefgebied van de waterspitsmuis behoort. Uit de omgeving van het plangebied zijn geen andere waarnemingen van waterspitsmuizen bekend (NDFF, 2013). Tijdens de vangacties is slechts één zoogdier gevangen, dit betrof een bosmuis.

Tijdens een soort gerichte inventarisatie van het waterelement is de strikt beschermde poelkikker (tabel 3 van de Flora- en faunawet) aangetroffen. Gelet op de voorgenomen plannen om een deel van het waterelement te dempen in verband met uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein, is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk mits er zorgvuldig wordt gewerkt en er vervangend leefgebied wordt aangelegd van dezelfde omvang en kwaliteit. Vervangend leefgebied bestaat zowel uit voortplantingsbiotoop (poel, waterelement) als land- en overwinteringsbiotoop (ruigten, extensief grasland, struweel, singel etc.).

Voorgenomen activiteit om een van de bestaande waterpartij te dempen is niet in strijd met de Ff-wet, mits de werkzaamheden volgens een nader op te stellen werkprotocol worden uitgevoerd en er tijdig vergelijkbaar leefgebied wordt ontwikkeld. Vergelijkbaar leefgebied houdt in dat de oppervlakte leefgebied minimaal gelijk blijft en het nieuwe leefgebied minimaal aan dezelfde kwaliteitseisen heeft als het huidige.

Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te stellen. Hierin staat verwoord aan welke eisen het nieuwe, vervangende leefgebied moet voldoen, hoe de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden en wanneer de werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. Dit ecologisch werkprotocol is naast een leidraad voor de inrichting en uitvoering ook een belangrijk document om bij een eventuele handhavingsverzoek in het kader van de Ff-wet, uitleg te kunnen geven over de uitgevoerde werkzaamheden. Uit het ecologisch werkprotocol blijkt dat er geen sprake is van overtreding van het de Ff-wet. Gelet op de aard van de werkzaamheden is de inzet van ecologische werkbegeleiding een voorwaarde.

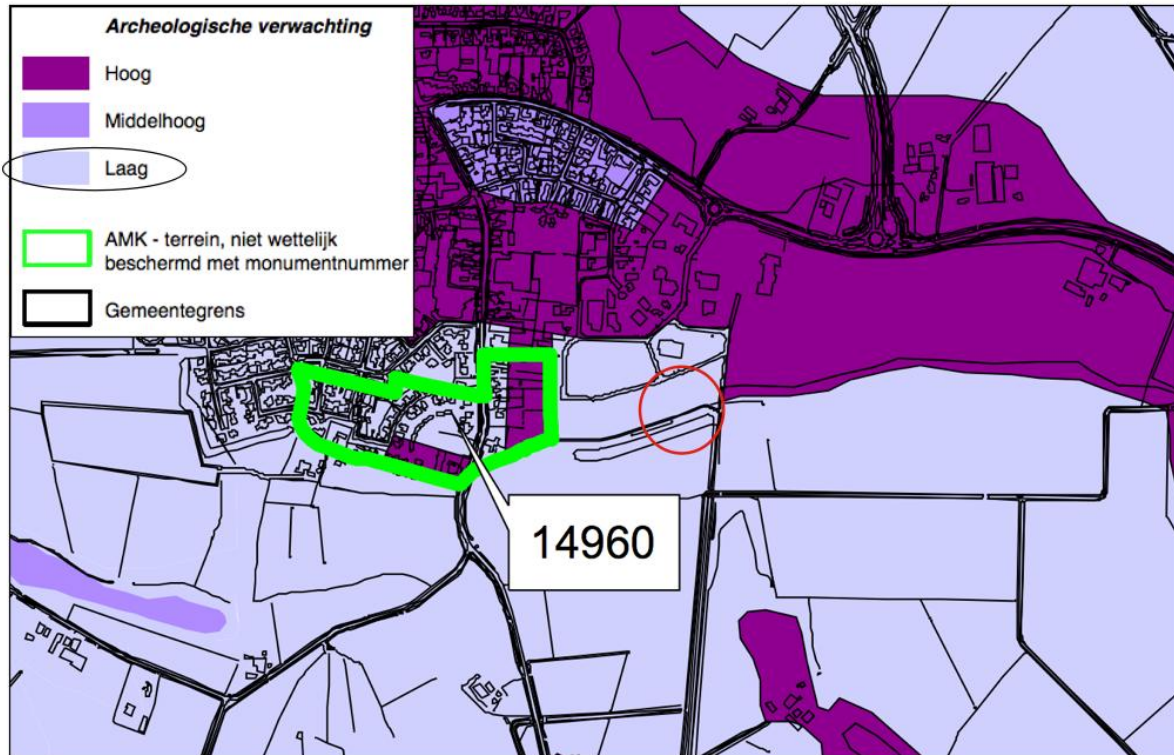
## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

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

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





Afbeelding 5.4: Ligging plangebied gemeente 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.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Heeten. De oppervlakte van het plangebied bedraagt aanzienlijk minder dan 5 ha. En het plangebied is niet binnen 50 m van AMK terreinen gelegen, derhalve wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.), volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht geldt.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

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.

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.

### 5.7.3 Conclusie

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



## 5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.8.1 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.

### 5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van de realisatie van een vleesverwerkingsbedrijf. Op basis van het bestemmingsplan is de vestiging van ‘zwaardere bedrijvigheid’ al mogelijk. In verband met de benodigde kavelafmetingen wordt een marginale uitbreiding van het bedrijventerrein gerealiseerd. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’*.

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijdt:

- in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit, aangezien deze pas geldt bij 75 hectare of meer. Tevens is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf ‘Flora en fauna’).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling binnen het plangebied in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

## 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.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 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.

#### 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 Gemeentelijk beleid

### 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.

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.

## 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 'normale

procedure’ van toepassing is. De uitgangspuntennotitie is bijgevoegd in bijlage 5 van deze plantoelichting. Hierna worden de wateraspecten van het plangebied behandeld.

#### *Huidige situatie*

Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is de gewenste bedrijfskavel onbebouwd en gelegen in stedelijkgebied. Het zuidelijke deel van de kavel is in gebruik als waterberging. Het plangebied is niet gelegen in een intrek- of waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van (gescheiden) riolering.

#### *Hemelwater*

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap Groot Salland: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het hemelwater wordt deels op eigen terrein geïnfiltreerd (een groot deel van de kavel wordt ingezaaid met gras) en deels wordt het afstromende hemelwater opgevangen in de waterberging die verlegd wordt in zuidelijke richting. De verplaatsing hiervan is in het voortraject afgestemd met het waterschap. De nieuwe waterberging heeft voldoende bergingscapaciteit.

#### *Grondwater*

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de gewenste grondwaterstanden en klimaatveranderingen. Voor nieuwe ontwikkelingen kunnen daarom afwijkende situaties ontstaan die wel tot wateroverlast kunnen leiden. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren. Eventueel grond- of oppervlaktewateroverlast wordt niet voorzien voor de locatie.

#### *Oppervlaktewater*

De bestaande waterberging wordt verlegd. Zie hiervoor de planbeschrijving en hetgeen beschreven onder ‘hemelwater’.

## 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 hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Het hele bouwvlak mag worden bebouwd tenzij in de regels anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: elke bestemming bevat een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting wordt verderop beschreven.
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.

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

### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
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 9)*  
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.

### 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.

### **‘Bedrijventerrein’ (Artikel 3)**

Een belangrijke bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming ‘Bedrijventerrein’. De bestemming staat bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toe. Daarnaast zijn de gronden bestemd tot ‘Bedrijventerrein’ bedoeld voor kantoren als onderdeel van een bedrijf, productiegebonden detailhandel, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen. In de bestemming zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan. In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarbij in de regels hiervoor tevens een maximale maatvoering is opgenomen. Via afwijkingsbevoegdheden van de bouw- en gebruiksregels kent het bestemmingsplan een zeker mate van flexibiliteit.

### **‘Groen’ (Artikel 4)**

De gronden ter plaatse van de landschappelijke inpassing zijn bestemd tot ‘Groen’. Gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, in- en uitritten, water- en waterberging en openbare nutsvoorzieningen.

### **‘Verkeer - Verblijf’ (Artikel 5)**

De nieuwe bedrijfskavel kent ontsluitingen op de IJzerweg (noordzijde) en Telgenpad (oostzijde). Langs de oostzijde van het plangebied wordt een nieuwe (verharde) rijbaan met een breedte van circa 5,30 meter aangelegd. Deze ontsluiting wordt aangetakt op de IJzerweg en dient puur voor de ontsluiting van aangrenzende percelen. Het betreft dus geen doorgaande weg.

### **‘Water’ (Artikel 6)**

De waterberging is specifiek bestemd tot ‘Water’. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

### **Voorwaardelijke verplichting**

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting, zoals hierboven beschreven, kan worden opgenomen.

De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan is een sturend instrument 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. Hoofdregel 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.

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig 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

Het voorgenomen plan is in het formele vooroverleg met de provincie Overijssel besproken. De provincie staat in beginsel positief tegenover de ontwikkeling, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd en de ontwikkeling vanuit het gemeentelijk beleid wordt onderbouwd. Hier is in voorliggende plantoelichting ruimschoots aandacht aan besteed. Daarnaast is het plan per mail voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft op 4 maart 2013 per mail als volgt gereageerd:

*“Indien het plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijk vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.”*

#### 9.1.3      Waterschap Groot Salland

Voor de aanpassing van de bergingsvijver aan de zuidkant heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Via de digitale Watertoets van 28 februari 2013 (20130228-4-6534) is het Waterschap op de hoogte gesteld van het gehele plan. Op 15 maart 2013 heeft het Waterschap per brief (kenmerk 2013-2336) de watertoets bevestigd en toegelicht:

##### Bergingsvijver

De verlegging van de bergingsvijver zal via een watervergunningprocedure worden geregeld. Dit aspect geeft voor het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

##### Schoon en vuilwaterafvoer

Voor de afvoer van hemelwater zijn binnen het bestemmingsplan De Telgen reeds voorzieningen aangebracht. Gesteld wordt dat de afvoer van afvalwater nog niet geregeld is. Voordat een positief wateradvies wordt afgegeven zal hier duidelijkheid over verkregen moet worden. Dit aspect zal worden besproken met het waterschap en de gemeente om te komen tot een passende oplossing, maar brengt voor de procedure van het bestemmingsplan geen belemmeringen met zich mee.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1:   Landschapsplan**

**Bijlage 2:      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets  
natuurbeschermingswet**



**Bijlage 4: Vervolgonderzoek waterspitsmuis & amfibieën**

**Bijlage 5:   Uitgangspuntennotitie waterschap**