



Bestemmingsplan

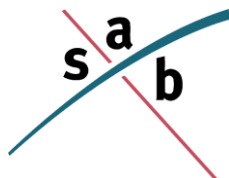
Franciscushof,

partiële herziening nr.1

omgeving Knapenveldsweg 9

Plannummer: NL.IMRO.0177.BP20130005-0002





SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

Datum: 19 december 2013
Projectnummer: 130215
ID: NL.IMRO.0177.BP20130005-0002

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het plan	7
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Ruimtelijke en milieuaspecten	22
4.1	Bodem	22
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijvigheid	25
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Flora en fauna	29
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.8	Water	34
4.9	Verkeer en parkeren	37
4.10	Economische uitvoerbaarheid	38
5	Juridische planopzet	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Dit bestemmingsplan	41
6	Procedure	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Advies Oversticht
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

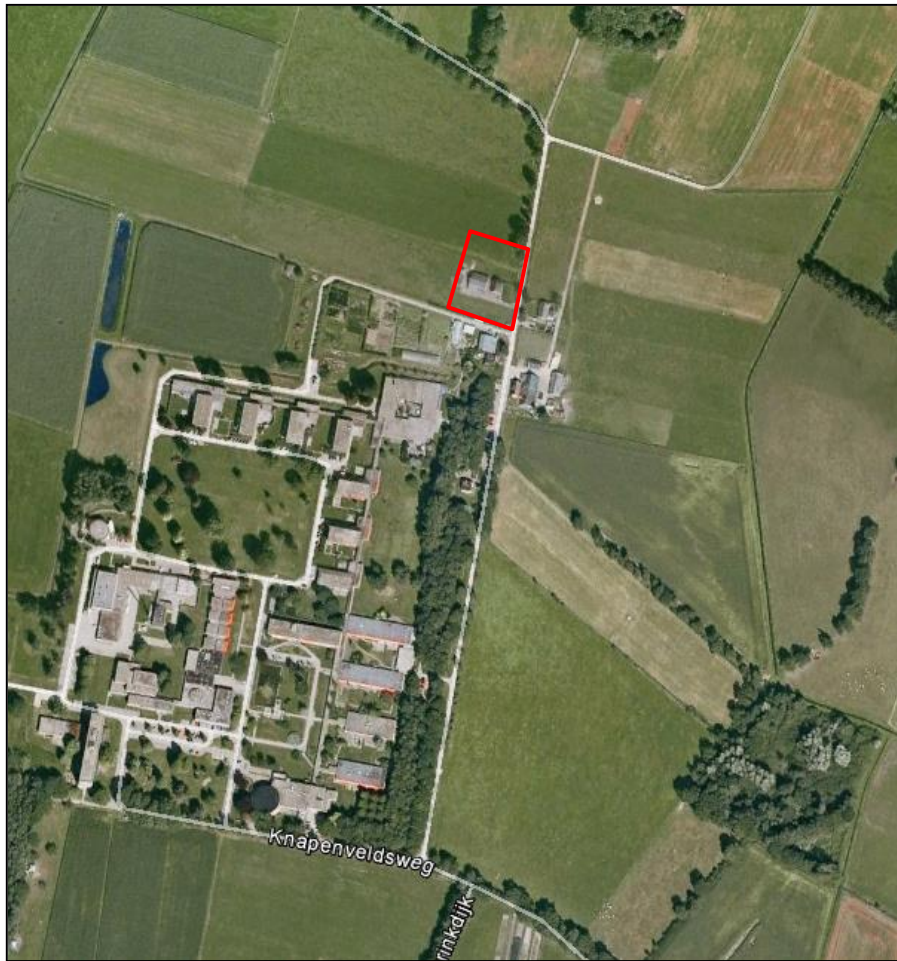
1.1 Aanleiding

Het perceel Knapenveldsweg 9, te Raalte had tot begin 2011 een agrarische functie en viel onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. Bij de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Franciscushof is het genoemde perceel, samen met Knapenveldsweg 12, 12a en 14, opgenomen in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan 'Franciscushof'. De agrarische bestemmingen op deze percelen achtte de gemeente, gelet op het feit dat ter plaatse geen sprake meer was van agrarische bedrijven en gezien de nabijheid van het plangebied Franciscushof, ongewenst, als gevolg waarvan deze percelen een woonbestemming hebben gekregen, te weten Wonen -3 met de functieaanduiding SW-VBB. Op het moment dat het bestemmingsplan 'Franciscushof' werd vastgesteld, was de situatie dusdanig dat het perceel Knapenveldsweg 9, bestond uit percelen kadastraal bekend sectie U nummer 306 en 307. Na vaststelling van dat bestemmingsplan, heeft in februari 2011 ruiling van gronden plaatsgevonden en is het perceel nummer 307 geruild tegen nummer 304, waardoor het huidige perceel nummers 306 en 304 omvat. Sinds mei 2012 heeft het perceel een nieuwe eigenaar. De eigenaar (initiatiefnemer) is voornemens om de bestaande bebouwing te saneren, het asbest te verwijderen en op het perceel een nieuwe woning te bouwen. In de situatie na de ruiling van gronden is er een situatie ontstaan, waarbij het bouwblok in de uiterste hoek ligt ten opzichte van het rechthoekig perceel met nummers 306 en 304. Initiatiefnemer ziet door middel van nieuwbouw kansen om een nieuwe erfindeling te maken. De huidige positie van het bouwblok doet geen recht aan een natuurlijke overgang van woonwijk naar agrarisch buitengebied. Als gevolg van het initiatief heeft Het Oversticht een advies opgesteld voor een erfindeling waarin naar voren komt dat het wenselijk is ten behoeve van het bouwplan het huidige bouwblok op te schuiven, zodat meer ruimte tussen de woning en de bebouwing van woonwijk Franciscushof ontstaat. De oppervlakte van het bouwvlak hoeft in het advies van Het Oversticht niet te worden vergroot. Ook de ligging langs de Knapenveldsweg blijft gehandhaafd. Het bouwvlak dient 15 meter in noordelijke richting te worden verplaatst. Door deze verschuiving komt het woonperceel gedeeltelijk binnen twee bestemmingsplannen te liggen, te weten bestemmingsplan 'Franciscushof' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 maart 2013 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

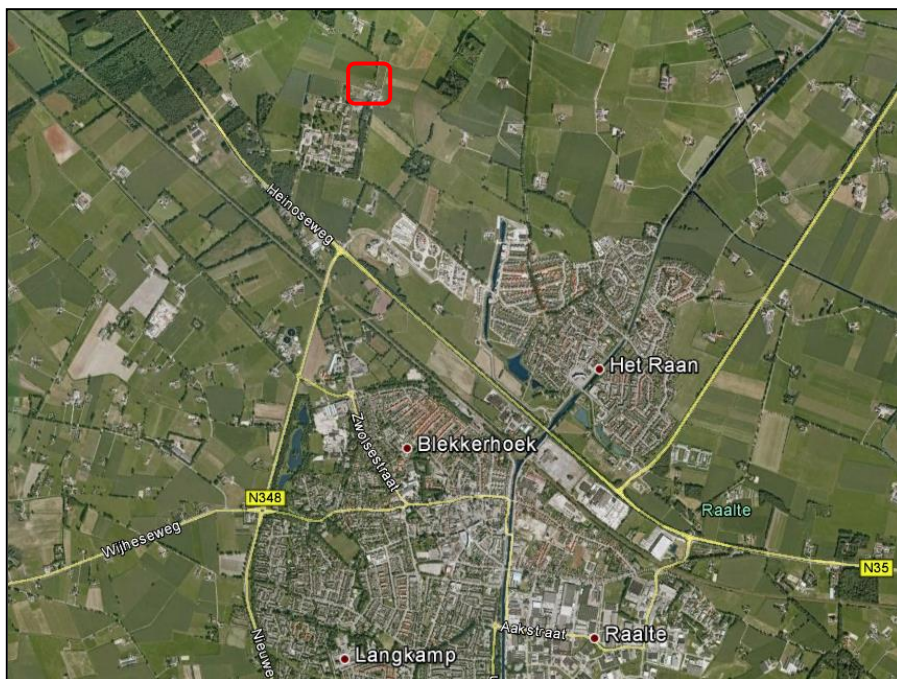
Het plangebied ligt aan de Knapenveldsweg ten noorden van de locatie Franciscushof in het buitengebied van de gemeente Raalte. De locatie grenst aan de oostzijde aan de Knapenveldsweg. Aan de noord- en westzijde vormen agrarische gronden de grens. Ten zuiden van is ontwikkelingslocatie Franciscushof gelegen. De bebouwing op dit terrein is inmiddels geamoveerd. Deze gronden zijn deels bouwrijp gemaakt en er zijn inmiddels een aantal nieuw gerealiseerde woningen bewoond en er zijn er nog een aantal in aanbouw. Navolgende luchtfoto's tonen de ligging van het plangebied en de omgeving. In het plangebied, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie U, nummer 304 en 306 staan momenteel 3 losstaande gebouwen: 1 woning, 1 schuur en 1 loods.

De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Luchtfoto plangebied met globale begrenzing

bron: Google Earth



Luchtfoto omgeving plangebied

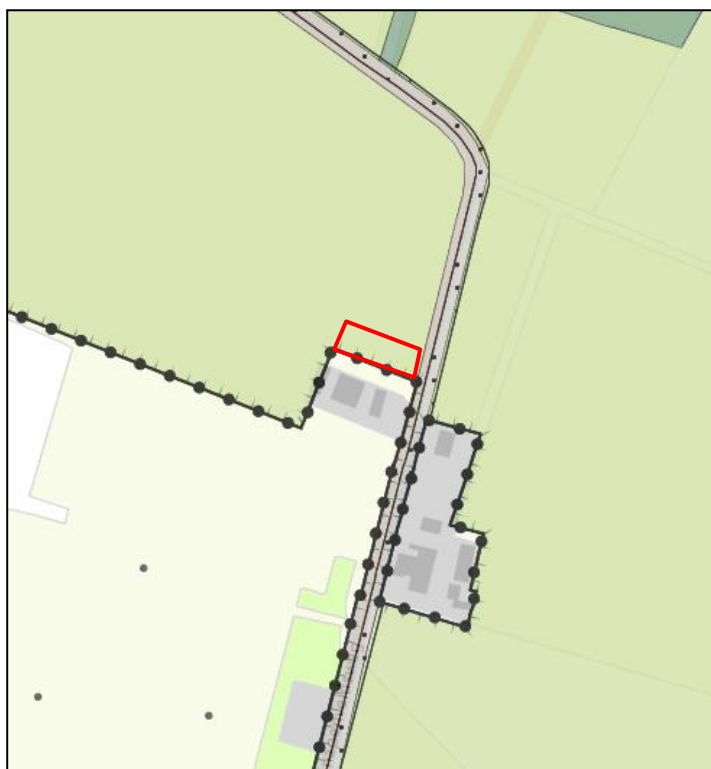
bron: Google Earth

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Dit zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Raalte' en 'Franciscushof'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'

Aan de gronden ter plaatse van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juni 2012. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. Het betreffende deel van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'

Ter plaatse van gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is geen bouwvlak opgenomen en is het gebruik voor woondoel-einden niet toegestaan. De bouw van een woning in het plangebied is daarmee in strijd met de gebruiks- en bouwmogelijkheden van deze bestemming.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Franciscushof'

Aan de gronden ter plaatse van het bestemmingsplan 'Franciscushof' is de bestemming 'Wonen - 3' toegekend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 20 april 2011. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. Het betreffende deel van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Franciscushof'

Ter plaatse van gronden die bestemd zijn als 'Wonen -3' mag nieuwbouw plaatsvinden als voldaan wordt aan de bouwbepalingen, zoals opgenomen in artikel 9.2 onder f. De maximale goothoogte van de woning is 4,5 m, de maximale bouwhoogte is 10 m en de dakhelling moet tussen de 20 en 55 graden zijn.

1.3.3 Conclusie

Om de woning in het plangebied te mogen bouwen is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Raalte' en 'Franciscushof' noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 De omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte. De kern Raalte ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied. In de directe omgeving bevinden zich diverse agrarische bedrijven en burgerwoningen. Direct ten zuiden van het plangebied is de locatie Franciscushof gelegen. Het plangebied is gelegen in het ontginningenlandschap. Het betreft een relatief jong landschap, waar vooral de openheid bepalend is.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie U, nummer 304 en 306. In het plangebied zijn een woning, een schuur en een loods aanwezig. De woning betreft geen monumentale bebouwing en bestaat uit twee bouwlagen met een lage gootlijn. De schuur is gelegen achter de woning en bestaat uit één bouwlaag met kap. Een klein deel van het perceel, waaronder de erftoegangsweg, is verhard. De overige gronden bestaan uit grasland en voor een klein deel uit een tuin. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie in het plangebied.



Weergave huidige situatie plangebied

2.2 Het plan

2.2.1 Inleiding

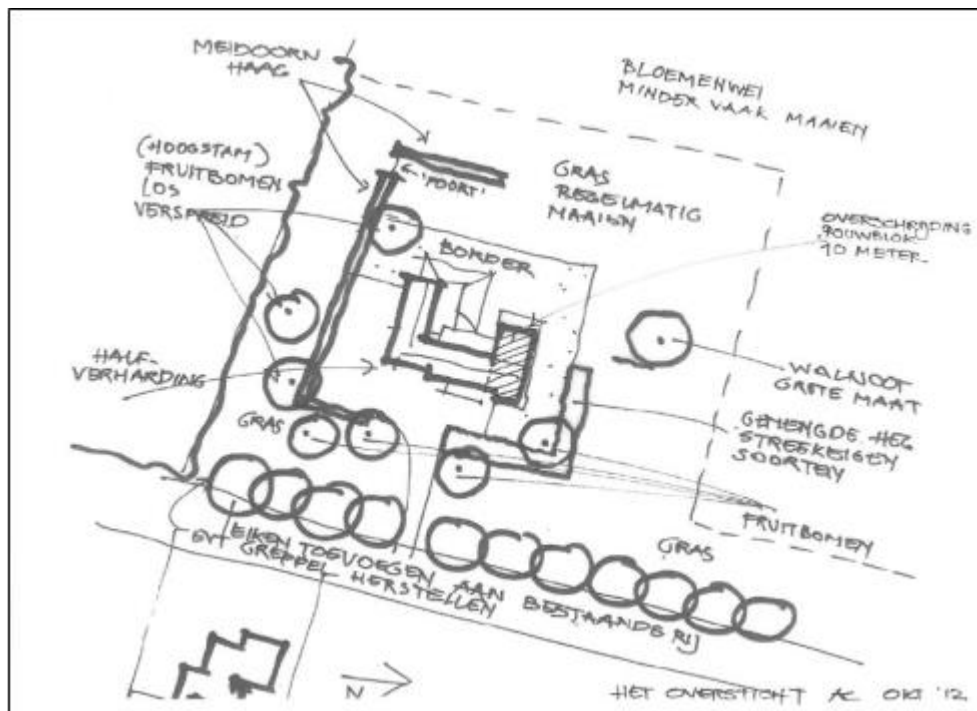
Het plan bestaat uit het amoveren van de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen en het daarvoor elders op het perceel, meer in noordelijke richting, terugbouwen van de woning.

De Ervenconsulent (Het Oversticht) heeft op 5 september 2012 over dit planvoornemen een advies uitgebracht. In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste conclusies uit dat advies opgenomen. Het volledige advies is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

2.2.2 Advies Oversticht

Het Oversticht heeft advies¹ uitgebracht over de landschappelijke inpassing van de woning. Het advies heeft met name betrekking op de overgang tussen het woonperceel en het omliggende agrarische gebied. Belangrijkste element uit het advies van Het Oversticht is dat met herbouw van de woning op de kavel een individueel erf zal ontstaan, waarbij de woning een 'voorpost' van woningbouwlocatie Franciscushof is. Het is volgens Het Oversticht belangrijk enige afstand tot deze wijk aan te houden en ze adviseert dan ook het bestaande bouwblok circa 15 m in noordelijke richting op te schuiven. Omdat de woning onderdeel uit zal maken van het agrarisch gebied, adviseert het Oversticht om streekeigen / passende beplanting op het erf aan te brengen. Voorts is het belangrijk dat de woning een duidelijke voor- en achterkant heeft, te weten wonen aan de noordzijde, waarbij de voorzijde van de woning gericht is op het agrarisch gebied en garages en zwembad aan de zuidzijde, gericht op het woongebied.

Voorts heeft Het Oversticht geadviseerd streekeigen beplanting op het erf aan te brengen, waarbij het belangrijk is dat vanaf de straat zicht op de woning behouden blijft. Het aanbrengen van beplanting ten behoeve van het creëren van privacy is mogelijk, echter is het daarbij wel belangrijk dat de rest van het perceel open blijft. Dit is een belangrijke kwaliteit.



Weergave landschappelijke inpassing woning in het plangebied

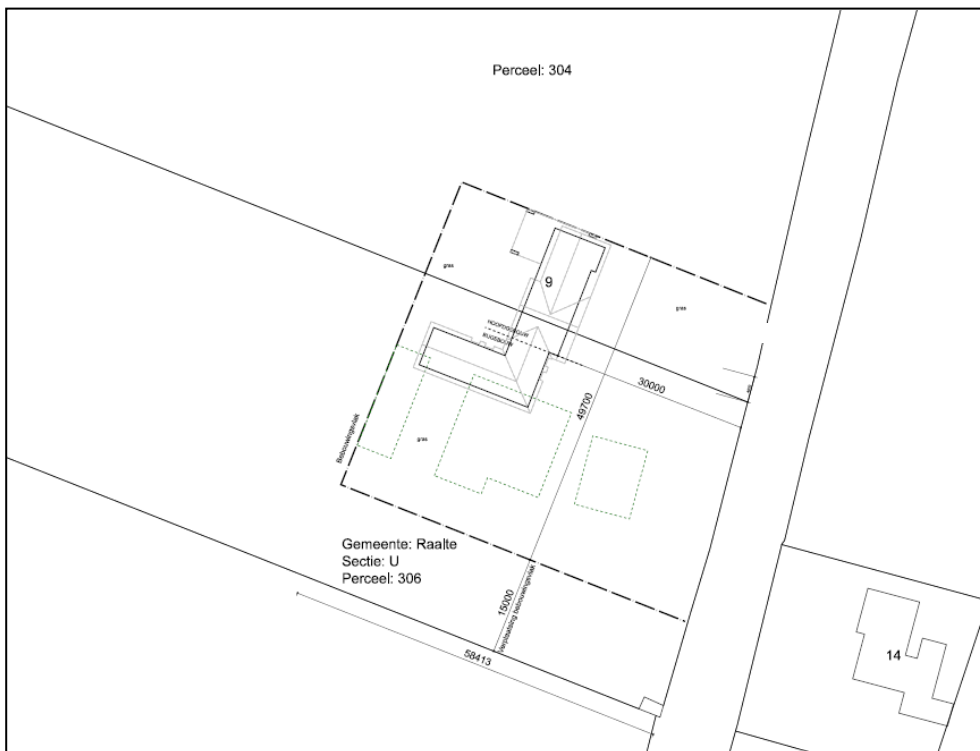
bron: Oversticht

¹ Het Oversticht, Ervenconsulentadvies 1873 RAT: Knapenveldsweg 9, Raalte, 5 september 2012.

2.2.3 **Bouwplan**

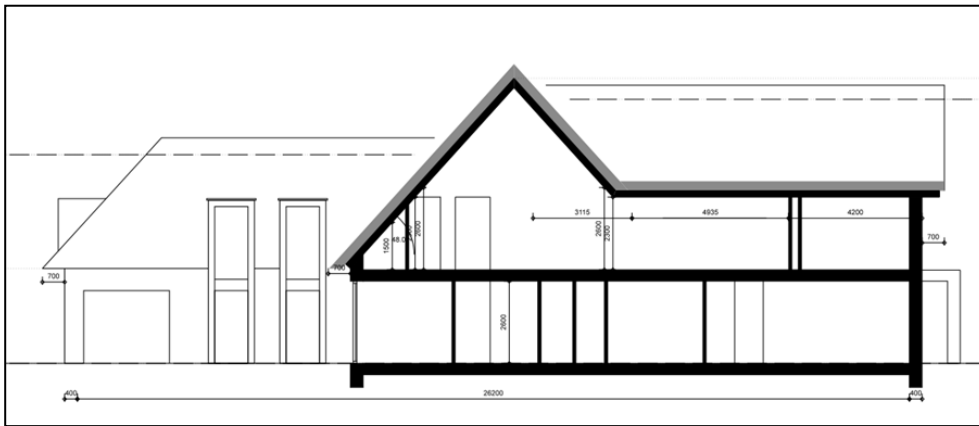
Met het advies van Het Oversticht als basis, is het bouwplan voor deze locatie verder uitgewerkt. In relatie tot het advies is ervoor gekozen het perceel zoveel mogelijk een open karakter te geven en daartoe een vrijstaande woning met geïntegreerde aan-, uit- en bijgebouwen noordelijker op het perceel te plaatsen. Met realiseren van een vrijstaande woning met een rieten kap en een goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 4,5 en circa 10 m wordt zoveel mogelijk aangesloten bij omgevingskenmerken.

De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Knapenveldsweg. Aan die zijde vindt eveneens ontsluiting van het perceel plaats en wordt door middel van beplanting een voornaam voorerf gerealiseerd. Aan de achterzijde is sprake van een meer besloten erf en aan die zijde zijn eveneens een zwembad en een bijgebouw (beiden inpandig) gesitueerd. De herinrichting van het perceel biedt kansen om voldoende privacy voor de bewoners te realiseren. Enerzijds tot de te realiseren bebouwing (op terpen) in Franciscushof en anderzijds tot het nog nieuw aan te leggen wandelpad door de groenstrook, direct ten zuiden van het plangebied.



Weergave situering woning in het plangebied

bron: Maas Architecten



Weergave zijaanzicht woning

bron: Maas Architecten



Artist impression woning

bron: Maas Architecten

Conclusie

De woning en het erf komen in de nieuwe situatie meer los van de rand van de nieuwbouwwijk Franciscushof te liggen (verschuiving bouwvlak 15 m in noordelijke richting). Door gebruik van (streekeigen) beplating op het erf en het openhouden van de extensief beheerde weide, wordt een grotere kwaliteit van zowel woning, erf en de rand van de nieuwbouwwijk gewaarborgd.

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

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

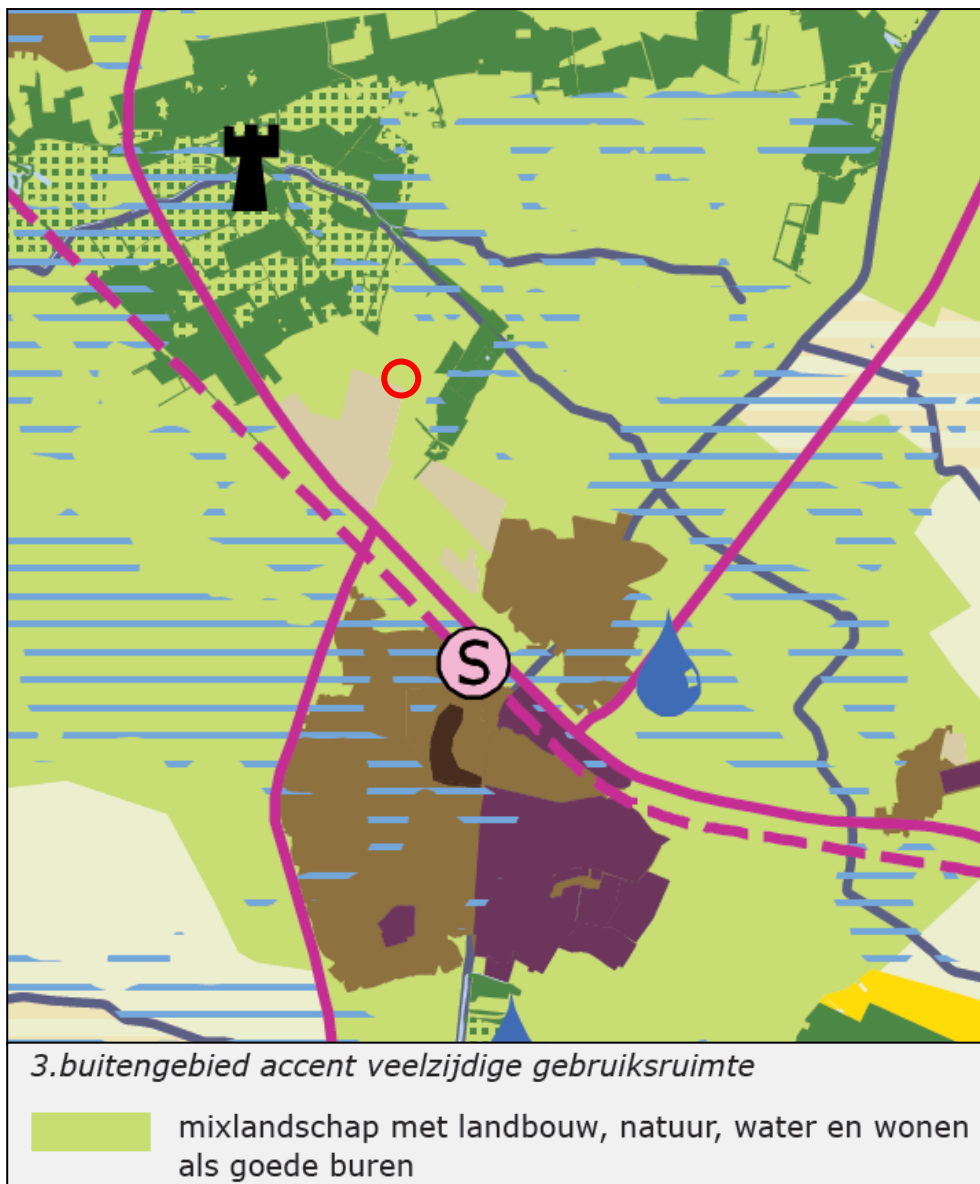
Omgevingsvisie

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

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

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

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



Uitsnede omgevingsvisie 'Ontwikkelingsperspectieven' Provincie Overijssel

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie, 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen', voorop. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren, zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt de ruimte, maar de insassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

De provincie wijst een aantal gebiedskenmerken aan, die van provinciaal belang zijn. Het betreft de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen, namelijk de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem), de stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en de lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen). Uit de gebiedskenmerkenkaart blijkt dat onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door een dekzandvlakte en ruggen (natuurlijke laag). Ten aanzien van dit kenmerk is bepaald dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. De (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, vormt het uitgangspunt. Voor wat betreft de laag van het agrarische cultuurlandschap valt het plangebied binnen het jong heide- en broekontginningslandschap. Ontwikkelingen ter plaatse dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

In het ontwerp actualisatie van de omgevingsvisie (zie navolgende paragraaf) is een verduidelijking over de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. De wijzigingen in de omgevingsvisie hebben geen betrekking op het planvoornemen. Het artikel in de omgevingsverordening wordt niet gewijzigd.

Werkboek kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Het is aan de gemeente Raalte om in die gevallen – uitgaande van het algemene kader, of in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan – de balans tussen ontwikkelingsruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet te maken. De gemeente heeft daarmee ten aanzien van de werkwijze in het verleden meer beleidsvrijheid om ontwikkelingen in het buitengebied toe te staan ook als deze niet aan de groene ruimte gebonden zijn maar wel in een maatschappelijke wens voorzien.

Sturingsmodel

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

Toets plan

Ontwikkelingen in het plangebied dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De landschappelijke inpassing van het erf is, mede in overleg met het Oversticht, hierop afgestemd. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de 'Omgevingsvisie Overijssel 2009'.

Omgevingsverordening

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

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

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

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

Op basis van artikel 2.1.5 moet worden onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Toets plan

Dit plan legt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving, maar geeft een reductie van bebouwing/verharding. In deze toelichting is aangetoond dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken van het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap. Het bestaande erf krijgt een kwaliteitsimpuls. Het erf biedt ruimte aan wonen en wordt landschappelijk ingepast. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de omgevingsverordening.

3.1.2 Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2013

De provincie Overijssel gaat in 2013 de Omgevingsvisie op een aantal punten aanpassen. Het ontwerp van de omgevingsvisie en –verordening heeft van 11 januari tot 22 februari 2013 ter inzage gelegen. Aanpassingen aan de Omgevingsvisie en –verordening hebben onder meer betrekking op:

- Herijking Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waaronder ook de herbegrenzing van de zeer kwetsbare gebieden (WAV) een aanpassing regels m.b.t. de Ecologische Hoofdstructuur in de verordening;
- Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
- Kantorenbeleid;
- Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- Algemene wijzigingsbevoegdheid aan GS om feitelijke onjuistheden in kaarten en tekst van de Omgevingsvisie en -verordening te verbeteren;
- Verduidelijking over de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Toets plan

Naar verwachting wordt de actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening Overijssel in de zomer van 2013 vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de ontwerpversie van de 'Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2013'.

3.1.3 Conclusie

De verplaatsing van de woning in het plangebied is passend binnen het ontwikkelingsperspectief van de provincie. Het plan levert een bijdrage aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en is daarmee in lijn met relevante gebiedskenmerken. Ook in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving wordt deze ruimte geboden, mits de groene omgeving niet wordt aangetast en het plan een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning wordt op een passende wijze landschappelijk ingepast in de omgeving. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke waarden van het gebied.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 *Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte 2008*

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

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

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

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

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

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

Thema-uitwerkingen

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

van het agrarische erf en daarmee de kwaliteit van het landelijk gebied in Salland te waarborgen.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een woning. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd die zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast, zowel ruimtelijke als landschappelijk. Dit betreft een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020

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

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

De ambitie 'Raalte zorgt!' houdt in dat in 2020 de gemeente Raalte zich op het gebied van zorg onderscheidt. Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door realisatie van zorgboerderijen. De ambitie 'Raalte biedt ruimte!' wordt als volgt ingevuld: in 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied een van de kernkwaliteiten van Raalte. De agrarische sector die in 2020 gevarieerder is geworden, is partner in het natuur- en landschapsbeheer. Grootschalige bedrijven zijn landschappelijk ingepast in daartoe aangewezen gebieden. Nieuwe vormen van economische activiteit hebben hun plaats gevonden in het buitengebied. De gemeente wil de ambitie realiseren door onder andere: gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied, vormen van verbreding van activiteiten faciliteren, mits ze voldoen aan geformuleerde kwaliteitseisen, herbestemming van agrarische gebouwen toestaan, mits overbodige schuren worden opgeruimd en de recreatiefunctie van het landschap versterken, onder meer door het stimuleren van leisurfuncties.

Toets plan

De agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse van het plangebied stopgezet. De bebouwing is niet meer als zodanig te gebruiken. De woning in het plangebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling verplaatst en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid, zoals geformuleerd in de strategische visie.

3.3.2 Ontwikkelingsplan LOG's Raalte

In het Reconstructieplan Salland-Twente zijn 26 landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) aangewezen, waarvan 4 in de gemeente Raalte, te weten Luttenberg, Haarle, Heeten en Raalte. In het Reconstructieplan is opgenomen dat intensieve veehouderijbedrijven en gemeenten aan zet zijn voor het initiëren en ontwikkelen van de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Raalte het Ontwikkelingsplan LOG's opgesteld. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2008. Het belangrijkste doel van het ontwikkelingsplan is om sturing te geven aan de gewenste ontwikkeling van de intensieve veehouderij in de LOG's in Raalte. Het Ontwikkelingsplan dient als handvat om aanvragen voor nieuw- en hervestiging van de intensieve veehouderij in deze gebieden te kunnen beoordelen. Ook worden ongewenste ontwikkelingen zo mogelijk tegengegaan.

Het plangebied is gelegen in het reconstructiewetzone-verwevingsgebied. In het Reconstructieplan aangewezen gebied kenmerkt zich door verschillende vormen van landgebruik. Landbouw, wonen, natuur en recreatie zijn er naast elkaar. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk als het past binnen de ruimtelijke kwaliteit en het niet in strijd is met de andere functies van het gebied. Voor onderhavig plan leidt dit niet tot een beperking.

Toets plan

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied geldt dat deze alleen mogelijk is als deze geen invloed heeft op de ontwikkelingsruimte voor de intensieve veehouderij in de LOG's. Dit is het geval, waardoor de beoogde ontwikkeling in lijn is met het beleid, zoals opgenomen in het Ontwikkelingsplan LOG's Raalte.

3.3.3 Structuurvisie Raalte 2025+

Raalte gaat ook voor de lange termijn uit van de kracht van de kernen. Zowel de economische kracht als de kwaliteit van leven beginnen immers bij diezelfde kernen. In de structuurvisie zijn verschillende ruimtelijke vlakken ambities geformuleerd. Voor onderhavig plan is het aspect woningbouw relevant.

De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren sterk veranderen, vooral door een afname van het aantal gezinnen met kinderen en een forse toename van het aantal oudere huishoudens zonder kinderen. Het aanbod van woningen zal op die veranderende vraag moeten inspelen. Ook is een toenemende vraag naar zorg te verwachten. De gemeente streeft naar de ontwikkeling van woonservicezones, met basiszorg in de directe woonomgeving. Juist in dat soort gebieden is inbreiding met zorgwoningen gewenst. De gemeente staat dus zowel voor een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. En met een steeds kritischer wordende consument zal de nadruk meer dan ooit op het laatste liggen. Als rekening wordt

gehouden met de huidige behoeften van verhuiscandidateen zal de vraag naar eengezinswoningen het grootst zijn. Bij de goedkopere eengezinswoningen lijkt een licht overschot te ontstaan, met name in de huursector

Toets plan

Om een kwalitatieve woning op deze locatie te realiseren is een verschuiving van het bouwblok in noordelijke richting gewenst. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Raalte.

3.3.4 Woonvisie Raalte en actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015

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

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad de actualisatienotitie Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Op hoofdlijnen zijn de ambities uit de Woonvisie Raalte uit 2006 nog steeds actueel en kan de ingezette koers worden voortgezet maar de economische ontwikkelingen en de invloed daarvan om de woningmarkt vragen om accentverschuivingen voor de korte termijn (tot en met 2015).

Belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de periode 2011-2015 zijn:

- 1 Aandacht blijven houden voor de kansen voor starters.
In de huidige markt hebben starters een lastige positie, door de beperktere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning aan de ene kant en de lastige toegang tot een huurwoning, door de lage mutatiegraad, aan de andere kant. Dit vraagt naast het gefaseerd toevoegen van nieuwbouw in het betaalbare segment ook om het blijven inzetten van aanvullende maatregelen zoals startersleningen, labelen van huurwoningen en Koopgarant, zodat starters ook in de bestaande woningvoorraad terecht kunnen en doorstroming wordt bevorderd.
- 2 Betaalbaarheid prominent op de agenda voor de korte termijn.
Er wordt een toename van de doelgroep van beleid verwacht door sombere economische tijden. Naast het toevoegen van woningen in het betaalbare segment, is het verstandig de kernvoorraad huurwoningen op korte termijn niet te veel te laten afnemen om deze doelgroep te kunnen blijven bedienen.
- 3 Inspelen op de vergrijzing en extramuralisatie van zorg.
Dit vraagt een toename van het aantal nultredenwoningen dichtbij (zorg) voorzieningen, aandacht voor opplussen van de bestaande voorraad en het inspelen op de vraag van senioren.
- 4 Inspelen op de vraag naar kwaliteit.
Dit uit zich in een blijvende vraag naar (middel)dure koopwoningen, vooral naar kavels. Hier liggen kansen voor de stimulering van particulier opdrachtgeverschap.

De komende jaren staan nog diverse nieuwbouwprojecten op de planning. Gezien de demografische ontwikkelingen zal op de middellange termijn een verschuiving plaatsvinden van uitbreiding door middel van nieuwbouw naar het duurzaam beheeren van de bestaande voorraad.

Bij nieuwbouw blijft fasering en zorgvuldige afweging van de exacte invulling belangrijk. Er moeten toekomstbestendige woningen worden gebouwd en niet meer woningen worden gerealiseerd dan de markt op dat moment aankan. Een constante monitoring van de markt is daarom essentieel.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verschuiving van het bouwblok in noordelijke richting. Op basis van het geldende bestemmingsplan was al een woning in een deel van het plangebied toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie Raalte.

3.3.5 Prestatieafspraken Wonen gemeente Raalte 2010 - 2015

Op 20 januari 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Raalte afspraken gemaakt met Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel over het gemeentelijke en provinciale woonbeleid. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid en hebben onder andere betrekking op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit: provincie en gemeente streven naar een hoogwaardige kwaliteit, waarbij de focus wordt gelegd op cultureel erfgoed, stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen, overgang stad en platteland, verruiming openbare ruimte;
- duurzaamheid en woonkwaliteit: provincie en gemeente hechten belang aan duurzaamheid en energiebesparing, met name voor wat betreft de bestaande woningvoorraad;
- wonen, zorg en welzijn: gemeente en provincie streven met name naar realisatie van woonservicegebieden, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): de gemeente Raalte bevordert initiatieven voor CPO.

Voor wat betreft het woningbouwprogramma richt de gemeente Raalte haar beleid op een toename van de woningvoorraad met circa 633 woningen in de periode 1 januari 2010 - 1 januari 2015. In deze aantallen is de toename van woningen voor bijzondere doelgroepen (conform definitie CBS) niet meegenomen. Naast de geraamde 633 woningen zijn provincie en gemeente Raalte overeengekomen dat maximaal 150 woningen extra kunnen worden gebouwd. De raming lijkt namelijk onvoldoende rekening te houden met de lokale woonbehoefte van ingezetenen en economisch gebonden. Deze extra woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd indien de nieuwbouw in genoemde periode voor ingezetenen of economisch gebonden is bestemd en indien meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen.

De gemeente Raalte streeft ernaar de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad. De gemeente mag bovendien maximaal 71% van deze groei buiten de contouren van het feitelijk bebouwd gebied per 1 januari 2010 realiseren, mits onderbouwd op basis van een vastgestelde woonvisie.

Toets plan

Het project betreft een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning als bijgebouwen. Deze kleinschalige ontwikkeling draagt, door de vervangende nieuwbouw, niet bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de gemeentelijke beleidsambities.

4 Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Onderzoek

In december 2011 is door Hunneman Milieu-Advies een bodemonderzoek² uitgevoerd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemd materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn, ter plaatse van de voormalige dieseltank, oliecomponenten waargenomen in de bodemlaag, van 1,0 tot maximaal 1,5 m-mv. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. In de vaste bodem zijn na heranalyse, lokaal licht verhoogde gehalten aan PCB's, minerale olie en benzeen aangetoond. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De licht verhoogde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- en streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Het matig verhoogd gehalte aan barium overschrijdt de tussenwaarde. Aangezien er op de locatie geen duidelijk aanwijsbare antropogene bron aanwezig is, betreffen de aangetoonde gehalten aan barium naar verwachting van nature verhoogde achtergrondwaarden. Derhalve bestaat er geen noodzaak voor nader onderzoek. In de geroerde bovengrond van het erf is analytisch 4,2 mg/kg d.s aan asbest aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan asbest in puin blijft ruim beneden de norm voor asbest in puin/grond (100 mg/kg d.s.) Aangezien asbest is aangetoond boven de bepalingsgrens dient formeel gezien een nader onderzoek asbest uitgevoerd te worden.

Op het maaiveld zijn zintuiglijk geen asbesthoudende materialen aangetroffen. In het monster van de geroerde bovengrond is 1 asbestplaatje aangetroffen. Tevens is in onderhavig verkennend asbestonderzoek een analyse uitgevoerd, conform NEN-5707 voor asbest in de grond. Uit de zintuiglijke waarnemingen en de analyse blijkt dat reeds in het verkennend onderzoek analytisch voldoende (bodem)materiaal is onderzocht (in verhouding met de aangetoonde asbestdeeltjesgrootte). In afwijking van een nader onderzoek heeft de ruimtelijke eenheid een oppervlakte van circa 1.500 m². In afwijking van een nader onderzoek zijn geen monsterpunten gegraven van 30 x 200 cm, maar gaten van 30 x 30 cm. Hierdoor is zintuiglijk minder materiaal (grond) bekeken en zal het resultaat minder betrouwbaar zijn.

² Hunneman Milieu-Advies (december 2011) Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Knapenveldsweg 9, kenmerk 2011876/lvh/sh.

Uit vorenstaande blijkt dat het uitgevoerde asbestonderzoek, conform de norm voor nader onderzoek asbest is uitgevoerd, met uitzondering van de grootte van de ruimtelijke eenheid en de gegraven monsterpunten. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt, met inachtneming van de zintuigelijke olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige dieseltank, geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling. De aangetroffen verontreiniging (enkele m³) moeten onder milieukundige begeleiding worden verwijderd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt een nader asbestonderzoek nog niet uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na de sanering van de gronden.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone van spoorwegen. Wel ligt het plangebied binnen de onderzoekszone van de Knapenveldsweg (60 km/u). De gemeente heeft aangegeven dat op basis van de gemeentelijke geluidskaart blijkt dat de gevelbelasting op de nieuwe woning niet boven de 48 dB uitkomt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Weergave geluidscour 43- 48 dB

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende

stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.3.2 Onderzoek

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

Saneringstool

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

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

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

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

4.4.2 Onderzoek

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woning in het plangebied kan worden aangeduid als milieuhinder gevoelig.

Externe zonering

In het bestemmingsplan voor Franciscushof is reeds aangetoond dat het omvormen van de destijds agrarische bestemming in een woonbestemming uitvoerbaar was. De mestopslag is onder het overgangsrecht geplaatst. Dit betekent dat de mestbassins niet mogen worden veranderd of vergroot. Nader onderzoek is niet

noodzakelijk. Door de herbouw van de woning worden omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

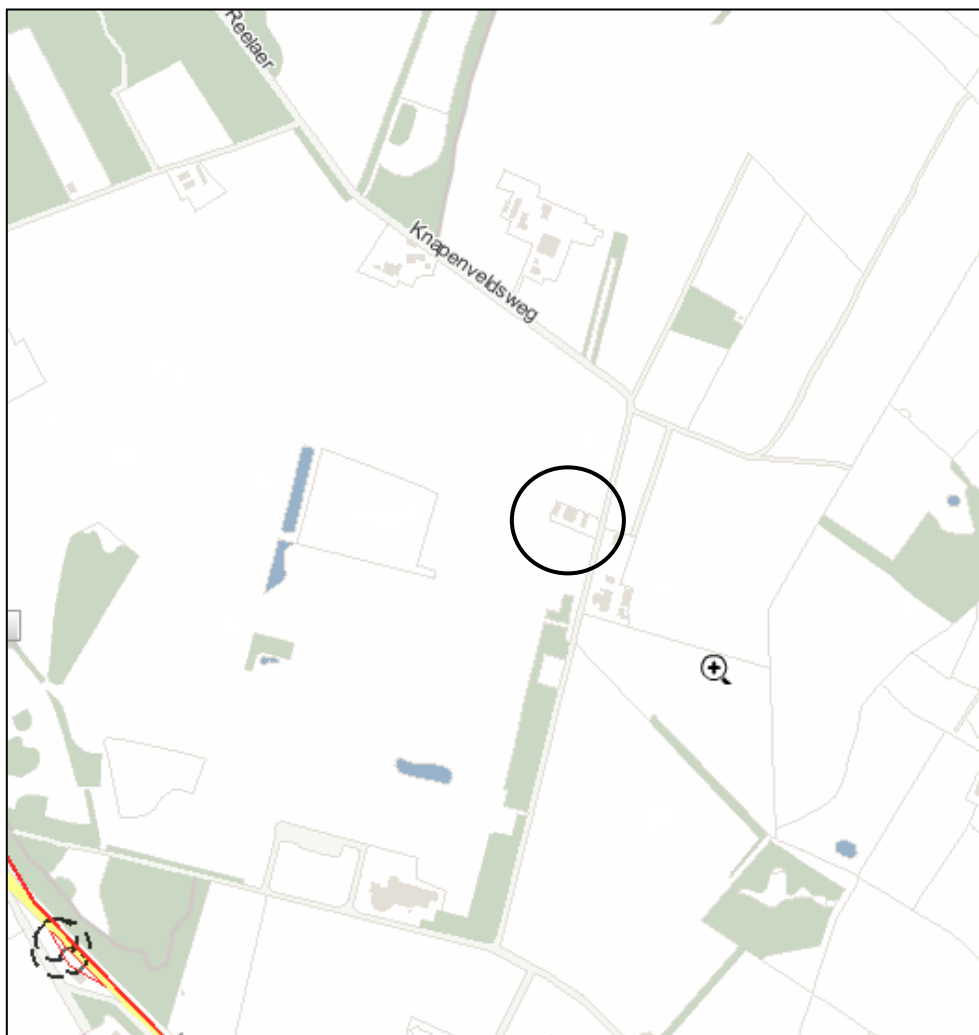
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door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

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

4.5.2 Onderzoek

Stationaire bronnen

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



Uitsnede provinciale Risicokaart

Mobiele bronnen

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

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

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het

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

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

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten.

4.6.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Habitatrichtlijngebied "Boetelerveld" en ligt op ongeveer 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand en tussenliggende elementen zijn zowel directe als indirecte effecten van de plannen op het beschermde habitats en soorten uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het dichtstbijzijnde gebied dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) valt, is het Landgoed 't Reelear, dat is gelegen ten westen van het plangebied en aangegeven als bestaande natuur. Met de plannen is dan ook geen sprake van directe aantasting van de EHS of afname aan het oppervlakte EHS.

Soortenbescherming

Voor de paragraaf soortenbescherming is in juni 2013 een quickscan flora en fauna⁴ uitgevoerd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de quickscan in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Hieronder wordt de mogelijke invloed van het bouwplan op diersoorten die op de beschermde lijsten voorkomen toegelicht.

Vogels

Er komen 10 soorten vogels voor, die voorkomen op de rode lijst. Voor een groot gedeelte van de weidevogels is het broedseizoen de belangrijkste periode waarin de broedplaatsen van deze vogelsoorten beschermd dienen te worden. Met het bouwplan, inclusief de sloop van de bestaande gebouwen wordt pas na afloop van het broedseizoen 2013 aangevangen. Na afloop van de bouwactiviteiten zal er qua ruimtebeslag sprake zijn van een vergelijkbare situatie als daarvoor. Het bouwblok wordt immers niet vergroot maar alleen opgeschoven. In het Erfinrichtingsplan opgesteld door Het Oversticht is te vinden dat de ruimte ook een groene ruimte blijft, de groene weide een weide blijft met meer ruimte voor natuurlijke bloemenweide. Dit is in het voordeel van broedplaatsen voor weidevogels in de toekomst. De vogels die voorkomen in een boshabitat (bomen) zullen alleen gedurende het uitvoeren van het bouwplan hinder kunnen ondervinden van de activiteiten. Maar na het bouwplan zal hun leefomgeving eerder verbeteren door het aanplanten van bomen conform het erfinrichtingsplan. De Libelle die in het gebied voorkomt vindt haar habitat in de buurt van water. Dat is ter hoogte van de Knapenveldsweg 9 niet aanwezig. Het is niet aannemelijk dat de Libelle negatieve gevolgen ondervindt van onderhavige initiatief.

Zoogdieren

De zoogdieren die voorkomend in tabel 2 en 3 van de FF-wet en overige (denk aan vleermuizen, steenmarter etc.) komen niet voor in de bestaande gebouwen. De bestaande bebouwing wordt gesaneerd (asbest) en op de locatie van de 15 meter grasrand waarover het bouwplan verschoven wordt, is geen habitat te vinden. Deze soorten worden gevonden in de bosschages verderop in het kilometerhok (tegenwoordig ook wel aangeduid als 'Het Dorpsbos'). Een mogelijke overwinterplaats voor zoogdieren wordt niet verstoord doordat de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen aan het eind van de zomer gepland staat en voor het einde van de herfst zal zijn afgerond.

⁴ Veldkamp, R. 2013. Natuurtoets in verband met de verlegging van een bouwblok, de afbraak van de aanwezige opstallen en de nieuwbouw van een woning aan de Knapenveldsweg 9 te Raalte. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk (25 juni 2013).

Reptielen

Ook in de categorie reptielen is binnen het bouwblok noch in de grasstrook een habitat te vinden waar voldoende water te vinden is voor reptielen. Ook deze soort(en) zijn te vinden in het 500 meter verderop gelegen dorpsbos.

Veldbezoek

De planlocatie is op 12 juni 2013 bezocht om een quickscan uit te voeren. De vegetatie op de strook grasland werd beoordeeld. De af te breken opstallen werden bekeken op het voorkomen van dieren die in de FF-wet worden genoemd. Hierbij werd gelet op daadwerkelijke aanwezigheid of sporen daarvan bijvoorbeeld in de vorm van uitwerpselen, braakballen en prooiresten.

Op het met dakpannen belegde dak van het bestaande woonhuis (foto 7) bleken verscheidene paren huismussen te broeden. Naast directe waarnemingen bleek er ook een secundaire aanwijzing te zijn voor het gebruik van het dak door huismussen. Op het dak bleken nogal wat stikstofminnende korstmossen te groeien. Die gedijen daar als gevolg van bemesting met vogelpoep. De huismus wordt beschermd door de FF-wet. De nieuw te bouwen woning zal met riet gedekt worden.

Met riet gedekte daken bieden in het algemeen geen broedgelegenheid aan huismussen. Dat betekent dat bij de uitvoering van de plannen broedgelegenheid voor huismussen verloren dreigt te gaan. Andere vogels dan de huismus werden niet in het plangebied vastgesteld.

Voor de teloorgang van broedgelegenheid van huismussen op het dak van de bestaande woning zou men ontheffing kunnen aanvragen (figuur 1). Aan te bevelen valt om dit niet te doen, maar mitigerende maatregelen te treffen. Zo kan men veel eenvoudiger voldoen aan de eisen die de FF-wet stelt. Door aan de nieuwe woning nestgelegenheid aan te brengen in de vorm van nestkasten (mussenflats) kan men een omslachtige onthefingsprocedure ontlopen.

Als er bij nieuwbouw op een naar het noorden verschoven bouwblok van een woning aan de Knapenveldsweg 9 te Raalte gezorgd wordt dat er vervangende broedgelegenheid komt voor huismussen, is er in het kader van de Flora- en Faunawet geen bezwaar op te werpen tegen de sloop en nieuwbouwplannen.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

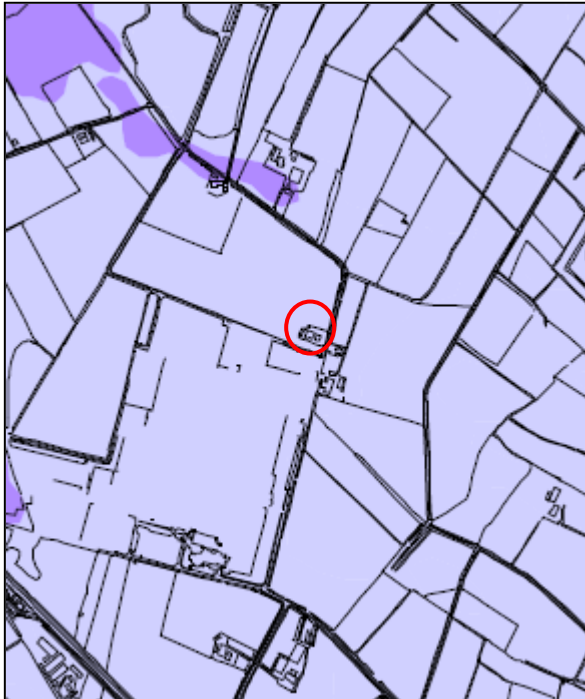
Algemeen

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

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

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke kaart 'Archeologische verwachtingswaarde' blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden niet reëel wordt geacht. Voor ontwikkelingen binnen landelijk gebied die kleiner zijn dan 10 hectare en ondieper dan 50 cm onder het maaiveld is conform gemeentelijk beleid geen onderzoek nodig. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de archeologische waardenkaart met daarop aangegeven het plangebied.



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

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Raalte

Onderhavig plangebied is kleiner dan 10 hectare. Wel wordt ter plaatse van het zwembad de gronden dieper geroerd dan 50 cm. Echter gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied en de beperkte omvang van het zwembad wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig met cultuurhistorische waarde. De toekomstige bebouwing is wel landschappelijk ingepast door afstemming te vinden in de overgang tussen het woonperceel en het omliggende agrarische gebied. Belangrijkste element is dat met herbouw van de woning op de kavel een individueel erf zal ontstaan, waarbij de woning een 'voorpost' van woningbouwlocatie Franciscushof is.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid - Nationaal Waterplan

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

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

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

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

Provinciaal beleid - Waterplan Overijssel

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

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwik-

keling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

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

Beleid Waterschap Groot Salland - Waterbeheerplan 2010-2015

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

Gemeentelijk beleid - Rioleringsplan Raalte 2008 - 2012

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

Als speerpunt geldt in elk geval dat wateroverlast moet worden verminderd. Voor wat betreft het hemelwater wordt nieuw verhard oppervlak niet aangekoppeld. Bij nieuwbouw worden vuilwater en hemelwater gescheiden. Dit wordt opgenomen in de Bouwbesluit. Daarnaast is van belang dat met burgers wordt gecommuniceerd

om op een juiste manier om te gaan met afgekoppelde oppervlakken. Tot slot worden beheer en onderhoud van afkoppel- en infiltratievoorzieningen vastgelegd.

Gemeentelijk beleid - Waterplan

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

Met het waterplan wordt gestreefd naar een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem in 2015. Het watersysteem moet voldoen aan de eisen vanuit landelijk, provinciaal en regionaal beleid en heeft een duidelijke meerwaarde. Bij het nemen van maatregelen wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. De benodigde maatregelen zijn realistisch in tijd en kosten. Communicatie over de functie van water speelt daarbij een belangrijke rol. Voor wat betreft wateroverlast staat het voorkomen van deze overlast centraal. Het watersysteem moet dan ook in staat zijn om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden op een robuuste, duurzame en veilige manier. Er dient voldoende berging aanwezig te zijn om het water vast te houden en te bergen als dat nodig is. Het Gemeentelijk Rioleringsplan speelt hierbij een essentiële rol. Daarnaast wordt een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem nagestreefd. Om de waterkwaliteit en de ecologie te verbeteren worden extra maatregelen in riolering, inrichting en de manier waarop wordt gebouwd noodzakelijk geacht.

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

4.8.2 Situatie plangebied

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland is in de voorgaande paragrafen al opgenomen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internet-site: www.wgs.nl. Op gemeentelijke niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een

stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Inleiding

Voor een nieuwe bouwontwikkeling moet worden beoordeeld of het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande verkeerssituatie van het plangebied en de di-

recte omgeving. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is hangt af van de te realiseren functies.

4.9.2 Verkeer

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie, net als in de huidige situatie, ontsloten op de Knapenveldsweg. Het aantal verkeersbewegingen blijft per saldo gelijk. In de huidige situatie is al een woning in het plangebied aanwezig. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9.3 Parkeren

In het plangebied wordt één vrijstaande woning gebouwd. Op basis van de CROW uitgave 317 geldt voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied een parkeernorm van maximaal 3 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om 3 parkeerplaatsen aan te leggen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Economische uitvoerbaarheid

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

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefnemer. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

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

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

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

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

5.2 Dit bestemmingsplan

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

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

5.2.1 *Regels bestemmingsplan Fransicushof*

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de relevante regels uit het bestemmingsplan 'Fransicushof' (bestemming 'Wonen - 3') en het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden') integraal overgenomen.

Daarnaast is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen die regelt dat gebouwen (met uitzondering van de bestaande gebouwen) slechts mogen worden gebruikt indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing, conform bijlage 1 bij de regels, is gerealiseerd.

5.2.2 *Algemene regels*

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

6 Procedure

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegen van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.