



Bestemmingsplan
Buitengebied Raalte,
partiele herziening nr. 5,
omgeving Van der Capellenweg 23

Plannummer: NL.IMRO. 0177.BP20130011



Bestemmingsplan

“Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 5, omgeving Van der Capellenweg 23”

Plannaam: Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 5, omgeving Van der Capellenweg 23
IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20130011-GV01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	ERF & LANDSCHAP	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	35
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		49
BIJLAGE 1	ERFTRANSFORMATIEPLAN	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	49
BIJLAGE 5	NADER BODEMONDERZOEK	49

BIJLAGE 6	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 7	PLAN VAN AANPAK BODEMSANERING	49
BIJLAGE 8	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	49
BIJLAGE 9	STANDAARD WATERPARAGRAAF	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het erf en omliggende gronden aan de Van der Capellenweg 23 te Heino, in het buitengebied van de gemeente Raalte. Op dit erf zijn een woning, enkele schuren, een garage, een paardrijbak en een kleine mestvoorziening aanwezig. Totaal is ter plaatse 1,75 hectare grond in eigendom, waarvan 0,4 ha uit het erf bestaat en 1,35 ha uit onbebouwd grasland om het erf bestaat.

Het varkensbedrijf is al beëindigd waardoor de bedrijfsbebouwing niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van de gebouwen op termijn zal gaan verslechteren.

Doordat geen sprake is van een geschikte vervolgfunctie zijn de initiatiefnemers voornemens de bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 1.516 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling, te slopen. Hierbij wordt een schuur van 150 m² voor landbouwwerktuigen en de huisvesting van hobbyvee buiten de Rood voor Rood regeling gehouden. Ook wordt het bestaande bijgebouw (100 m²) bij de bestaande woning behouden, waardoor in de nieuwe situatie bij de bestaande woning 250 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Ter compensatie voor de sloop van de landschapsontsierende gebouwen mag een extra woning op het erf worden teruggebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij één compensatiewoning wordt toegevoegd aan het erf, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het voormalige agrarisch erf en bijbehorende gronden aan de Van der Capellenweg 23 te Heino. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heino, sectie B, nummers 3312 en 3315. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heino en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Heino en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 5, omgeving Van der Capellenweg 23" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.MRO.0177.BP20130011-GV01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. In dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch', waarbij ter plaatse van het plangebied grotendeels een bouwvlak aanwezig is ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Tevens zijn aan de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – 1', 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' gedeeltelijk aan het perceel toegekend evenals de gebiedsaanduiding 'overige zone - geen reconstructiewetzone'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" (Bron: gemeente Raalte)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse van het bouwvlak bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1' zijn naast de enkelbestemming (Agrarisch) bedoeld voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, namelijk openheid en reliëf.

Gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' zijn naast de enkelbestemming (Agrarisch) bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.6) in de bestemming 'Agrarisch' opgenomen ten behoeve van toepassing van Rood voor Rood. Echter wordt de compensatiewoning gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gesitueerd, waardoor de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is middels de wijzigingsbevoegdheid.

De realisatie van de compensatiewoning past daarmee niet binnen (de Rood voor Rood wijzigingsbevoegdheid van) het geldend bestemmingsplan. Tevens wordt aan de bestaande woning een reguliere woonbestemming toegekend. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de landschappelijke situatie van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste ontwikkeling.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

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

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



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

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Van der Capellenweg 23, op ongeveer 250 meter afstand ten oosten van de bebouwde kom van Heino. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven.

Het plangebied wordt voor het overgrote deel omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de noordkant van het plangebied is een volkstuintencomplex aanwezig. De westzijde van het plangebied wordt bepaald door de weg die het volkstuintencomplex verbindt met de Van der Capellenweg. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn enkele woonerven aanwezig. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden van het voormalige varkensbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd op het erf.

De bebouwing op het erf bestaat uit een voormalige bedrijfswoning met bijgebouw en vier agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoning. Het erf wordt aan de zuidzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Van der Capellenweg. In figuur 2.3 zijn straatbeelden van het erf opgenomen en in figuur 2.4 zijn foto's van de landschapsontsierende varkenstallen opgenomen.



Figuur 2.3 Aanzichten bestaande erf (Bron: gemeente Raalte / Google Streetview)

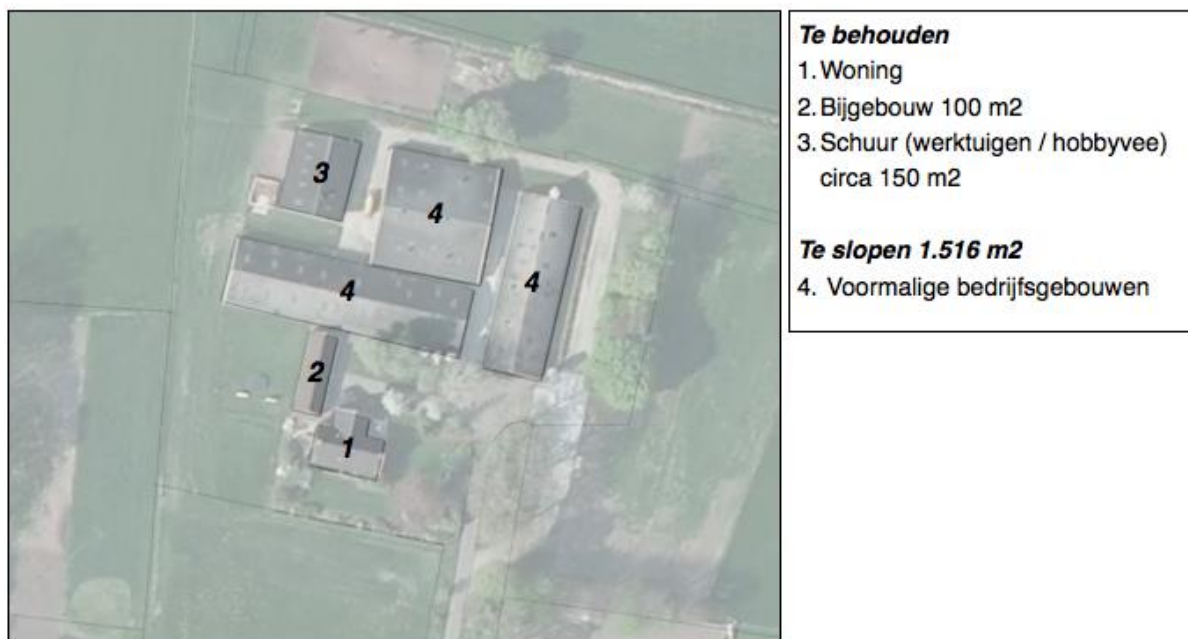


Figuur 2.4 Foto's voormalige bedrijfsbebouwing (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het erf aan de Van der Capellenweg 23 diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 1.516 m², in het kader van de Rood voor Rood regeling slopen. In figuur 3.1 wordt weergegeven welke bebouwing in het kader van deze regeling gesloopt wordt. De te behouden bebouwing, de woning, het bijgebouw die dienst doet als garage en de schuur voor stalling van landbouwwerktuigen en huisvesting van hobbyvee, wordt tevens weergegeven.



Figuur 3.1 Te behouden en te slopen bebouwing (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 850 m² één compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd. De maximale inhoud van een compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De maximale oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m².

De locatie van de compensatiewoning wordt in geval gedeeltelijk buiten het geldend agrarisch bouwvlak gesitueerd. Op basis van de RvR-regeling mogen compensatiewoningen enkel ter plaatse van het geldend agrarisch bouwvlak (slooplocatie) worden teruggebouwd. In dit geval wordt daarvan afgeweken, aangezien de geluidscontour van de N35 (Rondweg Heino) het overgrote deel van het agrarisch bouwvlak overlapt. Hierdoor is het zoekgebied van de compensatiewoning beperkt tot de zuidwestelijke hoek van het agrarisch bouwvlak. Om een aanvaardbaar ruimtelijk beeld te creëren, is de compensatiewoning op de grens van het agrarisch bouwvlak geprojecteerd. Hierdoor zal de woning er gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het agrarisch bouwvlak gerealiseerd worden.

In de volgende paragraaf zal, aan de hand van het erftransformatieplan, nader worden ingegaan op de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

3.2 Erf & landschap

De gewenste ontwikkeling is door Erfinrichting.nl uitgewerkt in een Erftransformatieplan. Het erftransformatieplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erftransformatieplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.2 Erftransformatieplan (Bron: Erfinrichting.nl)

In dit geval wordt de compensatiewoning (750 m³) gedeeltelijk gerealiseerd op het voormalige agrarische erf. De nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen (100 m²) wordt op deze wijze, net als de bestaande woning, op het 'voor erf' gerealiseerd. Op het voor erf rond de woningen en bijgebouwen worden hagen aangeplant. De nieuwe in- en uitrit ten behoeve van de compensatiewoning wordt begeleidt met een bomenrij (eiken). Door de wijziging van de bestaande in- en uitrit wordt ook hier de bestaande bomenrij (eiken) doorgezet tot op het achter erf.

De bestaande paardrijbak, mestplaat, een schuur voor landbouwwerktuigen en de huisvesting van hobbyvee vormen het 'achter erf'. Dit deel wordt landschappelijk ingekaderd door een wilde haag aan de noordzijde van de paardenrijbak en een houtsingel aan de zuid- en westzijde van de schuur en mestplaat. Op het achter erf wordt tevens een 'schapenweide' vormgegeven met enkele fruitbomen.

Bij de bestaande woning blijft naast de bijgebouwen (100 m²) naast de woning een schuur (150 m²) voor landbouwwerktuigen en de huisvesting van hobbyvee behouden. In de nieuwe situatie zijn bij de bestaande woning gezamenlijk 250 m² aan bijgebouwen aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsregels is dit onder voorwaarden toegestaan. Eén van de voorwaarden betreft dat ten minste 1 hectare grond in beheer moet zijn. In dit geval is totaal 1,75 hectare grond in eigendom, waarvan 0,4 ha uit het erf bestaat en 1,35 ha uit onbebouwd grasland om het erf bestaat. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het minimum oppervlakte van 1 hectare.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De ontsluiting van het bestaande erf wijzigt niet met voorliggend plan. Wel wordt de bestaande erfverharding wordt op het eigen erf gewijzigd. De erfverharding wordt in het verlengde van de bestaande in- en uitrit aangelegd tot aan de schuur voor landbouwwerktuigen en huisvesting van (hobby)dieren. De compensatiewoning wordt ontsloten via de weg die het nabij gelegen volkstuintencomplex verbindt met de Van der Capellenweg. Deze weg staat uitsluitend ten dienste van bestemmingsverkeer van het volkstuintencomplex en het erf aan de Van der Capellenweg 21.

Vergeleken met het voorheen aanwezige agrarische bedrijf, een situatie die op basis van het geldende bestemmingsplan nog steeds wordt toegestaan, zal met de toevoeging van één woning geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Van der Capellenweg. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Tevens zijn er geen verkeersbewegingen van zware landbouwvoertuigen meer aan de orde.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.3.2 Parkeren

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.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Raalte (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2 en maximaal 3

Het parkeren op het bestaande erf wijzigt niet en wordt nabij de bestaande woning met bijgebouw gesitueerd. Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de woning en bijgebouw voor het parkeren van minimaal 3 auto's. In het Erftransformatieplan (figuur 3.2) wordt het voorgaande weergegeven.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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.

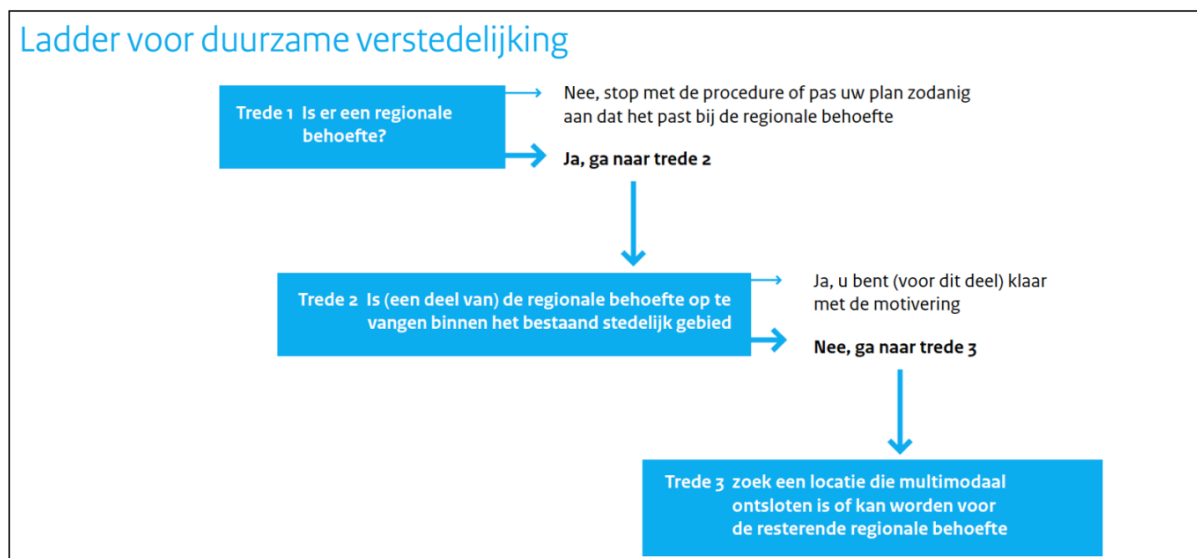
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt 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, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

4.2.3.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

4.2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Rood voor Rood

Doel

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Uitgangspunt is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkwavel.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

4.2.4.1 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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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.

4.2.4.2 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

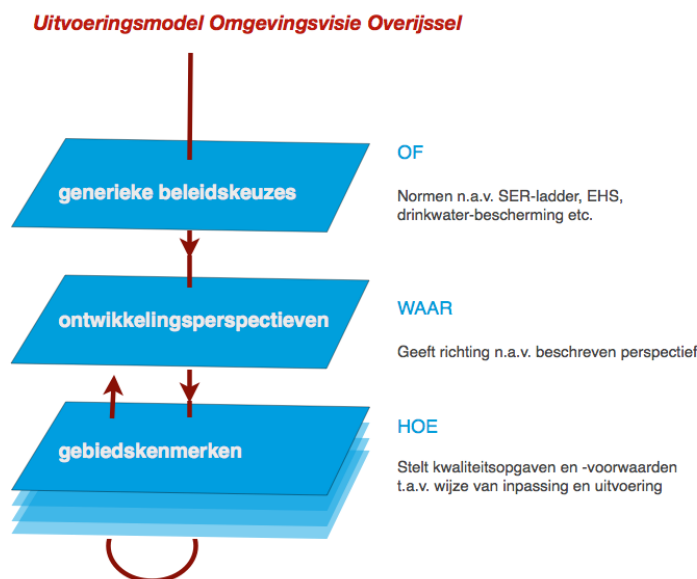
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.4 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving.

In het voorliggende geval wordt de woonbestemming van de compensatiewoning enigszins buiten het geldende agrarische bouwvlak gesitueerd. Echter wordt een groot deel van het agrarische bouwvlak bestemd als agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor wordt geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verhardten op de groene omgeving.

Met dit bestemmingsplan komt het agrarische bouwvlak te vervallen en wordt de hier aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 1.516 m², gesloopt in het kader van de Rood voor Rood regeling. Ter compensatie hiervan mag één compensatiewoning met bijbehorend bijgebouw worden gerealiseerd. Het nieuwe erf wordt grotendeels op de slooplocatie gesitueerd zoals weergegeven in het Erftransformatieplan. De keuze voor de locatie van de compensatiewoning is vanuit landschappelijk oogpunt een weloverwogen keuze. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel. 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende project leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

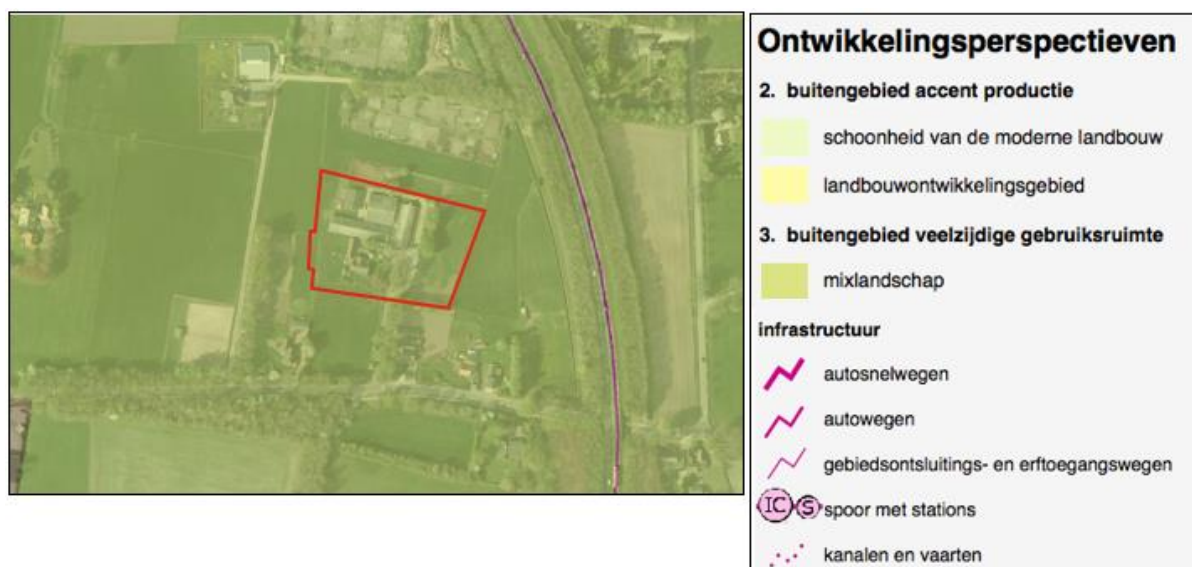
- het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van in totaal 1.516 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door zowel het bestaande erf als de locatie voor de compensatiewoning conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen met onder meer: hagen, een wilde haag, houtsingel, zomereiken en fruitbomen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

De woonfunctie past binnen het mixlandschap dat kenmerkend is binnen dit ontwikkelingsperspectief. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2. Het initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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. De “Stedelijke laag” en de “Lust- en leisurelaag” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locatie en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (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 (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden

landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ soorten en is met de situering van de compensatiewoning aangesloten op de richting van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

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 gebiedskenmerkenkaart in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangemerkt als landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid, door het verwijderen van de agrarische bedrijfsbebouwing en de aanplant van diverse beplanting rond de erfbebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

4.3.1.1 Algemeen

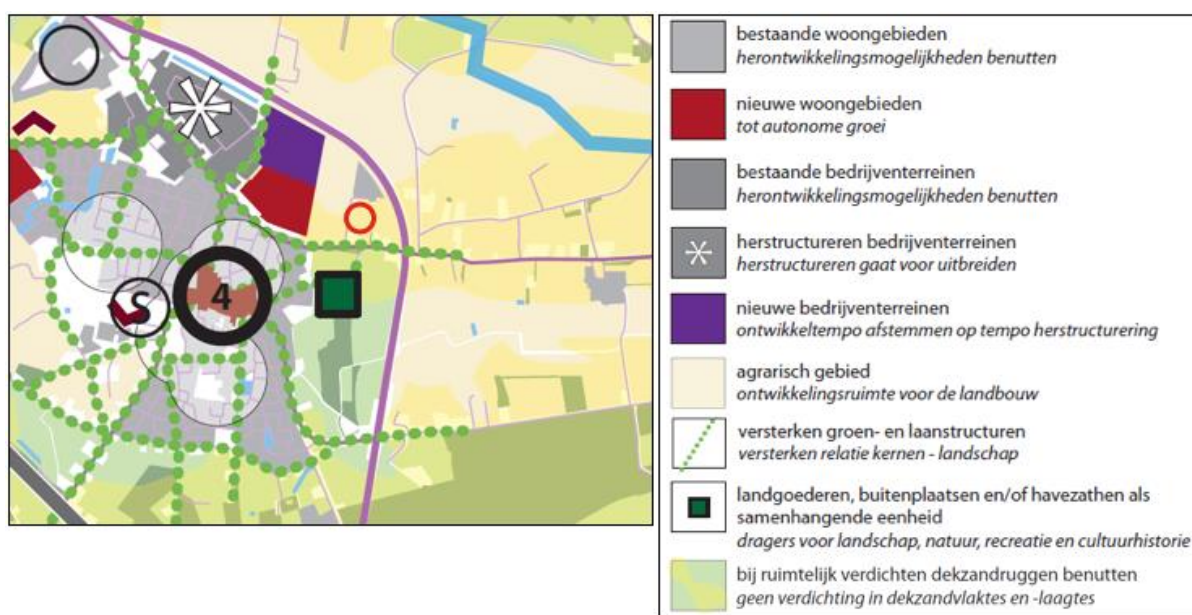
De Structuurvisie Raalte 2025+ is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. In de structuurvisie wordt voortgebouwd op de “Strategische Visie Samen Vooruit Raalte 2020” waarin de gemeente inzet op een bruisende en vitale lokale economie.

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.

4.3.1.2 Visie 2025+

Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘agrarisch gebied’ en ‘bij ruimtelijk verdichten dekzandruggen benutten’. In figuur 4.6 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.6 Uitsnede Visiekaart 2025+ (Bron: Gemeente Raalte)

“Agrarisch gebied”

De combinatie tussen agrarisch gebruik, landschap en natuur wordt steeds nadrukkelijk gezocht. In gebieden die zijn aangeduid als ‘agrarisch gebied’ zijn de landschapswaarden van belang, maar ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Daarbij geldt geen voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw, met uitzondering van intensieve veehouderij. Deze wordt geconcentreerd in de Landbouwontwikkelingsgebieden.

“Bij ruimtelijk verdichten dekzandruggen benutten”

Als nieuwe bebouwing aan de orde is, gaat de voorkeur uit naar de dekzandruggen. Hiermee wordt beoogd de van oudsher aanwezige contrasten tussen de dekzandruggen, dekzandvlaktes en dekzandlaagtes te behouden en te versterken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.516 m² wordt gesloopt. Ter compensatie wordt een compensatiewoning gerealiseerd op de dekzandrug. Het erf wordt met deze ontwikkeling opnieuw landschappelijk ingepast conform de gebiedenkenmerken van het cultuurlandschap. Tevens zorgt deze functie niet voor een belemmering van de agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Raalte 2025+.

4.3.2 Beleidsnota Rood voor Rood

4.3.2.1 Algemeen

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

Het hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De Rood voor Rood regeling voorziet in het slopen van landschapsontsiende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels waarop een woning gebouwd mag worden. De initiatiefnemer krijgt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen toegerekend van de waarde van de compensatiekavel.

Begin 2007 heeft gemeente Raalte een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld. De Beleidsnota Rood voor Rood is op d.d. 18 oktober 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

4.3.2.2 Beleidsregels Rood voor Rood

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

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

Relatie sloop en bouwkevel

- Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing of 4500 m² aan kassen. Hiervoor mag één compensatiekavel met een grootte van 1000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ gebouwd worden met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 100 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Een rechtevenredig veelvoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, kan in principe leiden tot een extra compensatiekavel wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten nodig is.

Situering compensatiekavel

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan.
- Een compensatiekavel is alleen in de volgende gevallen elders toegestaan:
 - wanneer er op het perceel bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het realiseren van een compensatiekavel aangetast worden;
 - als de realisatie van een compensatiekavel in strijd is met de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied plus een zone daaromheen van 200 meter. Tenzij in dat gebied kan worden aangetoond dat aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan;

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

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidskader Rood voor Rood'

Er wordt in totaal 1516 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van deze oppervlakte mag er één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. Zoals reeds is aangegeven is het vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk om de woning geheel binnen het huidige bouwvlak terug te bouwen. Er wordt tevens voldaan aan het aspect tegenprestatie / compensatie door de landschappelijke inpassingen uit te voeren die opgenomen zijn in het Erftransformatieplan. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' wordt bij compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood, net als bij reguliere woningen, 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze oppervlakte aan bijgebouwen zoals opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' wordt derhalve als uitgangpunt gehanteerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' is het mogelijk om bij toepassing van Rood voor rood, 250 m² aan bijgebouwen mag worden behouden indien

1. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten;
2. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
3. er ten minste 1 ha grond in beheer is;
4. de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn;

In dit geval wordt circa 250 m² aan bijgebouwen behorende bij de bestaande woning behouden, aangezien de extra 150 m² wordt gebruikt voor het houden van dieren en de stalling van werktuigen voor het beheer van de gronden met een oppervlakte van circa 1,35 hectare grasland rondom het erf.

Het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood, met uitzondering van de hiervoor genoemde aspecten. Voorliggend bestemmingsplan regelt de juridisch-planologische kaders voor het project.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het 'zandlandschap' waarbij het is aangemerkt als 'dekzandruggen'. In figuur 4.7 is de ligging van het plangebied in het LOP weergegeven.



Figuur 4.7 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

“Dekzandruggen”

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieken, te weten:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);

- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan*

In dit geval ligt het erf op een dekzandrug aan de rand van een escomplex. Ter plaatse wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt een compensatiewoning teruggebouwd. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste ruimtelijk verdichting van de dekzandrug. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Structuurvisie Raalte 2025+, de Beleidsnota Rood voor Rood en het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Raalte en Olst-Wijhe.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied is sprake van toevoeging van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning. De situatie ter plaatse van de bestaande woning blijft ongewijzigd met dit plan en wordt derhalve niet getoetst.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand (2 kilometer) van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 2 van deze toelichting.

De te realiseren compensatiewoning is gelegen in buitenstedelijk gebied en in de wettelijke geluidzones van de Van der Capellenweg en de N35 (Rondweg Heino). De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt

overschreden (tot maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied) dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd en voldaan aan de bijbehorende voorwaarden.

Resultaten

De geluidbelasting ten gevolge van de N35 en de Van der Capellenweg bedraagt respectievelijk maximaal 48 en 42 dB en is daarmee gelijk of lager aan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet benodigd.

5.1.3 Conclusie

Gesteld wordt dat er ter plaatse van de nieuwe woning in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht overeenkomstig de NEN5740.

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) uitgevoerd (met projectnummer 13-M6781 d.d. 17-02-2014). Tevens is een verkennend asbestonderzoek (NEN-5707) uitgevoerd (met projectnummer 13-M6781-1 d.d. 19-02-2014). Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er een aantal vervolgonderzoeken uitgevoerd:

- Aanvullend bodemonderzoek asbest in grond d.d. 19-2-2016 met kenmerk 16-M7554.
- Nader milieukundig bodemonderzoek (fase1) d.d. 20-4-2016 met kenmerk: 16-M7644.
- Plan van aanpak bodemsanering d.d. 29-4-2016 met kenmerk: 16-M7661.

De resultaten van de diverse onderzoeken worden hierna beschreven. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen (3 t/m 7).

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Bovengrond

In de bovengrond zijn op het gehele perceel licht verhoogde gehalten aangetoond aan PCB's. Door deze verhoogde gehalten is de grond niet multifunctioneel toepasbaar. Naast deze verhoogde gehalten bevat mengmonster 3 een matig verhoogd gehalten aan PCB's. Dit monster dient te worden uitgesplitst, Afhankelijk van die gegevens kan worden beoordeeld of er maatregelen moeten worden genomen.

Ondergrond

In de ondergrond zijn alleen licht verhoogde gehalten aan PCB's waargenomen. Deze behoeven geen nader onderzoek.

Bovengrond t.p.v. verdachte locaties erf:

Ter plaatse van de bovengrondse tank, de voormalige bestrijdingsmiddelen opslag en de wasplaats is de bovengrond onderzocht. Alleen bij de wasplaats is een verhoogd gehalte aan PCB's aangetoond welke beperkingen oplegt ten aanzien van hergebruik van deze grond.

Grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan naftaleen en barium aangetoond. Deze gehalten zijn niet zodanig verhoogd dat er nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

5.2.3 Onderzoekresultaten verkennend asbestonderzoek

Bovengrond

Het perceel is middels het graven van gaten onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In het pad die loopt van de oostzijde en noordzijde van het perceel is asbest sterk verhoogd aangetoond. Aan de noordzijde is het pad voorzien van een isolatielaag. IL&T heeft als bevoegd gezag ingestemd met het aanbrengen van een laag schoon puin waardoor de verontreiniging is geïsoleerd. Naast deze afdekking zijn ook rondom de wagenloods (G9-G11-G12) sterk verhoogde gehalten aanwezig aan asbest. Middels een nader onderzoek is bepaald of er sprake is van een asbestverontreiniging (zie paragraaf 5.2.4). De opvangput van regenwater op de locatie bevat ook een sterk verhoogd gehalte aan asbest. Deze dient ook op verantwoorde wijze te worden verwijderd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf.

Ondergrond

Er is in de ondergrond plaatselijk gekeken naar de aanwezigheid van asbest. Dit is niet visueel aangetoond waardoor er analytisch geen onderzoek is uitgevoerd.

5.2.4 Aanvullend asbestonderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op de locatie tussen de schuur en de wagenloods. Er zijn rondom 3 sleuven gegraven waarvan de bovenste 0,5 m-mv is onderzocht op asbest. In sleuf 1 is een gehalte boven de achtergrondwaarde aanwezig evenals in sleuf 2. Deze gehalten blijven onder de restconcentratienorm voor asbest. In sleuf 3 zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aanwezig.

Op basis van deze gegevens zijn er geen saneringsmaatregelen noodzakelijk voor dit terreingedeelte. In de ondergrond is geen asbest aanwezig. Dit is niet analytisch onderzocht.

5.2.5 Aanvullend onderzoek PCB's: Uitsplitsing mengmonster MM3.

Door het mengmonster MM3 uit te splitsen is een sterk verhoogd gehalte aan PCB's waargenomen in boring 26. De overige monsters bevatten een licht verhoogd gehalte of geen verhoogd gehalte aan PCB's. De verontreiniging rond boring 26 is afgeperkt. Daaruit blijkt dat ongeveer 18 m³ grond ernstig is verontreinigd met PCB's. Het betreft de bovenste 0,25 -0,5 m-mv. Het is geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel dienen er saneringsmaatregelen te worden getroffen. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld.

5.2.6 Plan van aanpak 16-M7661

In het plan van aanpak wordt aangegeven dat de bovenste 0,25 m-mv wordt gesaneerd. Daarna wordt de verontreiniging geïsoleerd middels een worteldoek waarop 0,25 m gebroken puin wordt aangebracht. De eindsituatie van de verontreiniging wordt in beeld gebracht door eindmonsters te nemen. Tevens dient bij de sloopwerkzaamheden maatregelen te worden getroffen met betrekking tot de achtergebleven restverontreinigingen. Dit staat beschreven in het plan van aanpak.

5.2.7 Conclusie

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat voor deze bestemmingswijziging de beoogde gegevens zijn verkregen van de locatie. Er zijn isolerende maatregelen getroffen met betrekking tot de aanwezigheid van asbest op het perceel. Daarnaast is er een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van de saneringsmaatregelen voor de aanwezige PCB-verontreiniging. In dit plan van aanpak wordt ook aandacht besteed aan de contactmogelijkheden met de verontreiniging bij de sloopwerkzaamheden.

Aan de hand van een evaluatierapport zal moeten worden aangetoond dat de saneringsmaatregelen voldoende zijn uitgevoerd. Deze moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. Als het bevoegd gezag instemt met het evaluatierapport zal de locatie geschikt zijn voor de nieuwe beoogde bestemming wonen.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Op het bestaande erf wordt één woning toegevoegd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens 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. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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. Bij nieuwe ontwikkelingen 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

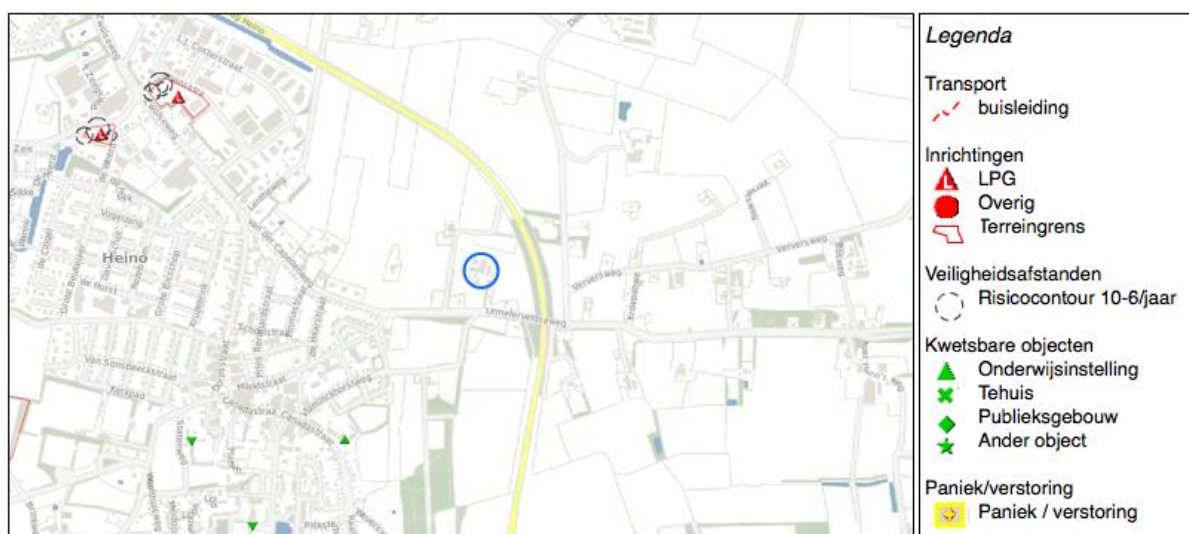
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 de 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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt 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.

De nabij gelegen N35 (Rondweg Heino) is aangemerkt als transport route voor gevaarlijke stoffen. Aangezien de nieuwe woning niet is gelegen binnen de risicocontouren ($PR10^{-6} = 0$ meter, $PR10^{-8} = 106$ meter), gelden er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden, aangezien de nieuw te realiseren woning ruimschoots buiten de risicocontouren is gelegen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een '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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied nabij de kern Heino, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Voorliggend plan levert geen belemmering op voor functies in de omgeving. Dit wordt nader toegelicht onder paragraaf 5.5.3.3 'interne werking'.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt één milieugevoelig object toegevoegd, namelijk de compensatiewoning. De bestaande woning blijft ongewijzigd met dit plan.

In de omgeving bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Tevens is er een buitenrijbak voor recreatie in de vorm van paardrijden in de nabijheid aanwezig.

Veehouderijen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft de veehouderij aan de Van der Capellenweg 11/11A. Ter plaatse van de veehouderij is zowel een grondgebonden als intensieve veehouderij toegestaan. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor de aspecten stof en/of geluid (met uitzondering van het aspect geur).

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming en het bestemmingsvlak 'Wonen' waarbinnen de compensatiewoning wordt gerealiseerd bedraagt circa 330 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale richtafstand (zonder toetsing aan het aspect geur). Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake.

Buitenrijbak

Aan de Van der Capellenweg is een buitenrijbak voor paarden aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is de buitenrijbak niet specifieke genoemd maar kan de functie het best worden vergeleken met een 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' van de compensatiewoning en het bestemmingsvlak 'Sport' van de buitenrijbak bedraagt 52 meter.

Derhalve leveren omliggende bedrijven / inrichtingen geen belemmering op voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de compensatiewoning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;

- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Van der Capellenweg 11/11A) betreft zowel een grondgebonden als intensieve veehouderij. De veehouderij is gelegen op circa 330 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen', waarbinnen de compensatiewoning gerealiseerd wordt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van 50 meter. Gezien de ruime afstand tot het agrarisch bedrijf mag er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Overige veehouderijen zijn op meer dan 500 meter afstand van het voorgenoemde bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.7 Ecologie

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 een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8.

5.7.1 Gebiedsbescherming

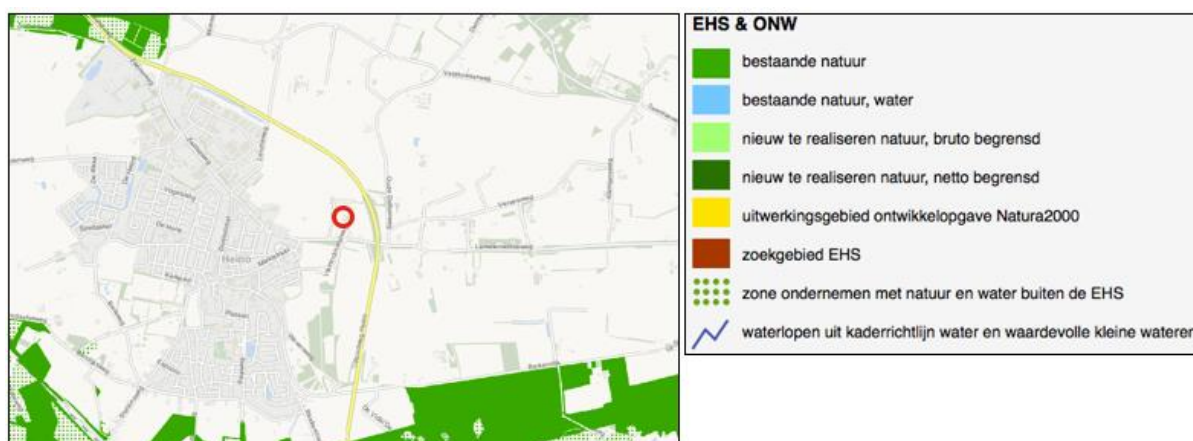
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel" is gelegen op circa 7,6 kilometer. De planologische mogelijkheid voor een veehouderij wordt verwijderd en er wordt één extra woning toegestaan. Gezien de afstand van het plangebied tot aan dit Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 1,0 kilometer van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Planten

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Broedvogels

In het onderzoeksgebied broeden mogelijk verschillende vogelsoorten in de bebouwing. Er broeden alleen soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de vaste rust- en verblijfplaatsen of de (oude) nestplaatsen. Wanneer de gebouwen gesloopt worden, dient dit buiten de broedtijd uitgevoerd te worden.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheidt gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

Er zijn geen aanwijzingen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied. Ervaring toont aan dat de varkensstallen doorgaans niet gebruikt worden als vaste verblijfplaats door vleermuizen.

Het onderzoeksgebied heeft een zeer geringe betekenis als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen foerageren meestal langs bosranden, loofbomen, (vochtig) hooiland, vijvers en ruige oevers. De voorgenomen activiteit leidt niet tot een verslechtering van de geschiktheid van het erf als foerageergebied. Door de aanleg van erfbeplanting kan de geschiktheid van het erf als foerageergebied zelfs toenemen.

Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit van het onderzoeksgebied als vliegroute. Het onderzoeksgebied vormt geen lijnvormige landschapselement zoals

houtsingel, kanaal of laanbeplanting. Dergelijke landschapselementen worden door sommige soorten als vliegroute benut. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie m.b.t. dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Overige soorten

Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en/of doden in het kader van een 'ruimtelijke ontwikkeling'. De soorten komen incidenteel en in een dusdanig lage dichtheid voor, dat extra maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet noodzakelijk zijn.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. De beleidsadvieskaart is in figuur 5.3 opgenomen.



Figuur 5.3 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Raalte)

Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 2.500 m² in het landelijk gebied / groter dan 100 m² in de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht.

Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 5.000 m² in het landelijk gebied / groter dan 250 m² in de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht.

Tevens geldt een onderzoeksplicht wanneer het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 m van AMK terreinen. Betreffend plangebied (rode contour) is gelegen in het landelijk gebied ten oosten van de kern Heino en is niet binnen 50 meter van een AMK terrein gelegen. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één extra woning met bijgebouw (blauwe contour) ter plaatse van de hoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die zijn gemoeid met de realisatie van de woning en bijgebouw blijven ruimschoots beneden de onderzoeksgrens van 2.500 m². Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 1' en 'Waarde - Archeologie – 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" opgenomen in het plangebied. Dit om te voorkomen dat grootschalige bodemingrepen (>2.500 m², dieper dan 50 cm-mv) zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of 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 dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en dat de (eventuele) aanwezige archeologische waarden zijn beschermd middels de opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

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 beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. 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.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 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.

6.1.4 Beleid waterschap Groot Salland

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

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

6.1.4 Beleid gemeente Raalte

6.1.4.1 Waterplan Raalte

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

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

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

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

6.1.4.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld voor een periode van 2008-2012. In het GRP zijn de zorgplichten ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald. Het beoogde effect betreft het volgende: Een goede invulling geven aan de wettelijke zorgplichten, gedekt door een gezonde voorziening zodat:

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde “korte procedure” van de watertoets van toepassing is. De aard en grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf behorende bij de “korte procedure” is opgenomen in bijlage 9. Het waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

De voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.516 m² worden gesloopt. Ter compensatie wordt één compensatiewoning met bijgebouw en in- en uitrit gerealiseerd. Hierdoor neemt het totaal verhard oppervlakte in het plangebied aanzienlijk af met circa 1.000 m².

Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig hemelwater zal worden opgevangen in de bestaande watergangen op het perceel. Gezien het feit dat de hoeveelheid afvalwater behorende bij het agrarisch bedrijf niet meer van toepassing is, wordt gesteld dat de hoeveelheid afvalwater zal afnemen, verhouding met de realisatie van de compensatiewoning.

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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 (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Wijzigingsbevoegdheden: onder welke voorwaarden het plan mag worden gewijzigd.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de bouwregels af te wijken, de bouwgrenzen te overschrijden en regelt dat de herbouw van woningen uitsluitend op of binnen de bestaande fundering mag.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
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 aanduidingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'geen reconstructiewetzone'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten, zoals mantelzorg, herbouw van woningen en kleinschalige windmolens van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om de dubbelbestemming voor archeologie te wijzigen of herbouw van woningen buiten bestaande funderingen toe te staan.
- *Overige regels (Artikel 14)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van de wettelijke regelingen en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.

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 slotregel 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.

Agrarisch (Artikel 3)

De gronden die niet worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als 'Agrarisch', conform de aansluitende gebiedsbestemming van het geldende bestemmingsplan. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van glastuinbouw en een intensieve veehouderij. Tevens zijn de gronden bestemd voor paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Tevens zijn specifieke bouwregels opgenomen voor een paardenbak met bijbehorende voorzieningen. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de compensatiewoning en de te behouden erfbebouwing zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, paardenbakken en hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten.

Per bouwvlak is één woning toegestaan. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Per woning is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij bestaande bijgebouwen tot 250 m² onder voorwaarden behouden mogen blijven.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter voor de voorgevel en voor het overige tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Erftransformatieplan (Bijlage 1 van de regels).

Waarde - Archeologie - 1 (Artikel 5)

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' conform het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Ingrenpen in de bodem tot 2.500 m² zijn vrijgesteld van een onderzoeksplicht en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 6)

In dit geval is ook de geldende bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' conform het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" overgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Ingrepen in de bodem tot 5.000 m² zijn vrijgesteld van een onderzoeksplicht en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden.

Waarde - Landschap - 1 (Artikel 7)

In dit geval is de geldende bestemming 'Waarde - Landschap - 1' conform het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" overgenomen. Deze gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bedoeld voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met essen, namelijk openheid en reliëf.

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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat is in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Erftransformatieplan**
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 4 Verkennend asbestonderzoek**
- Bijlage 5 Nader bodemonderzoek**
- Bijlage 6 Aanvullend bodemonderzoek**
- Bijlage 7 Plan van Aanpak bodemsanering**
- Bijlage 8 Quickscan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 9 Standaard waterparagraaf**