

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 16, omgeving Schöpkesdijk 1 (Manege Heeten)



Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

Juni 2018

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planologisch kader	5
1.3	Doel	6
1.4	Verantwoording	6
1.5	Leeswijzer	6
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het perceel in zijn omgeving	9
2.3	Het gewenste plan	10
2.4	Bestemming natuur, sport en aanduiding parkeerterrein	11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	13
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	<i>Structuurvisie Raalte 2025+</i>	22
3.3.2	<i>Beleidsnota archeologie</i>	23
3.3.3	<i>Landschapsontwikkelingsplan</i>	23
3.3.4	<i>Parkeernormen Raalte 2015</i>	25
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	26
4.1	Archeologie	26
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	26
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	27
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	27
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	27
4.3	Bodem	28
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	28
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	29
4.4	Ecologie	29
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	29
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.5	Geluid	32
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	32
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	32
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	33
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	33
4.7	M.E.R.-beoordeling	34
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	34
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	34
4.8	Milieuhinder	34
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	34
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	35

4.9	Verkeer en parkeren.....	36
	4.9.1 Aanleiding en doel.....	36
	4.9.2 Doorwerking naar het plan.....	36
5	WATERASPECTEN.....	38
5.1	Geldend beleid water.....	38
	5.1.1 Rijksbeleid.....	38
	5.1.2 Provinciaal beleid.....	38
	5.1.3 Waterschapsbeleid.....	38
	5.1.4 Gemeentelijk beleid.....	38
5.2	Waterparagraaf.....	39
	5.2.1 Watertoets.....	39
5.3	Overstromingsrisico's.....	41
6	HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	43
6.1	Inleiding.....	43
6.2	Bestemmingsregels.....	43
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
8	HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	46
8.1	Parkeren.....	47
8.2	Compensatieplan.....	48
8.3	Historisch bodemonderzoek.....	49
8.4	Ecologisch onderzoek.....	50
8.5	Plattegrond gewenste situatie.....	51
8.6	Watertoets.....	52
8.7	Inrichtingsplan.....	53

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel Schöpkesdijk 1 te Heeten bevindt zich de manege Heeten. De manege en de bijbehorende gronden worden beheert door de Stichting Manege Heeten. Het doel van de stichting is om een accommodatie aan te bieden die optimaal benut kan worden door eigen leden en de paardensporter uit de regio, waarvoor iedere afdeling zijn wedstrijden organiseert. Daarnaast biedt de stichting de kantine en/of manege bak te huur aan derden, voor bijvoorbeeld het organiseren van shows of evenementen.

In 2006 is de grote hal van Manege Heeten gebouwd. Dit heeft de manege een nieuwe positieve impuls gegeven. Zowel financieel als organisatorisch draait de organisatie naar tevredenheid en is in staat gebleken op eigen kracht overeind te blijven. De basis daarvan is de beschikking over een aantrekkelijk gebouw én de inzet van enthousiaste vrijwilligers uit de eigen organisatie.

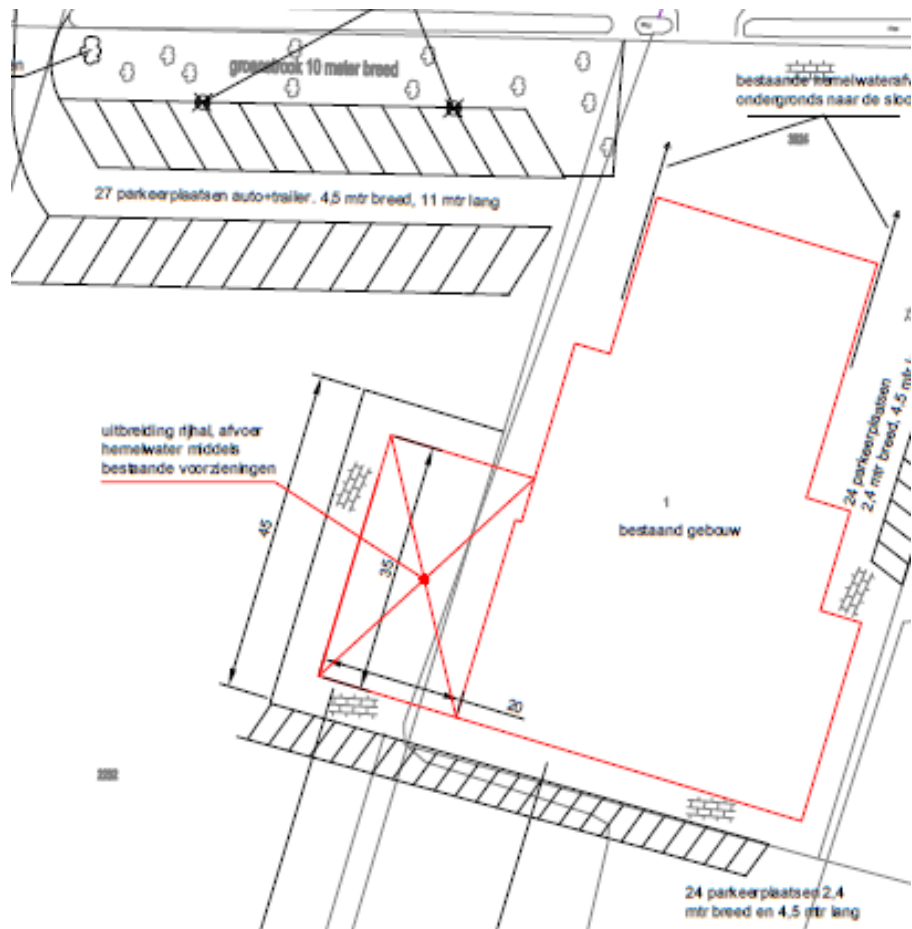


De paardensport stelt echter steeds hogere eisen, niet alleen aan de deelnemende ruiters, maar ook aan de omvang en outillage van de manegehal. Als deze niet meegroeit zal de Manege Heeten aantrekkingskracht verliezen, met als gevolg minder deelnemers aan wedstrijden, minder bezoekers en dus ook minder inkomsten. Voor het op een eigentijdse wijze voorzetten van de Manege Heeten is een uitbreiding van de manege nodig. Met deze procedure is de wens om de hal te vergroten en wordt er een deugdelijke parkeerplaats aangelegd.

Hieronder een indicatieve weergave van de locatie vanuit de lucht van de huidige situatie.



Hieronder een tekening van de gewenste situatie:

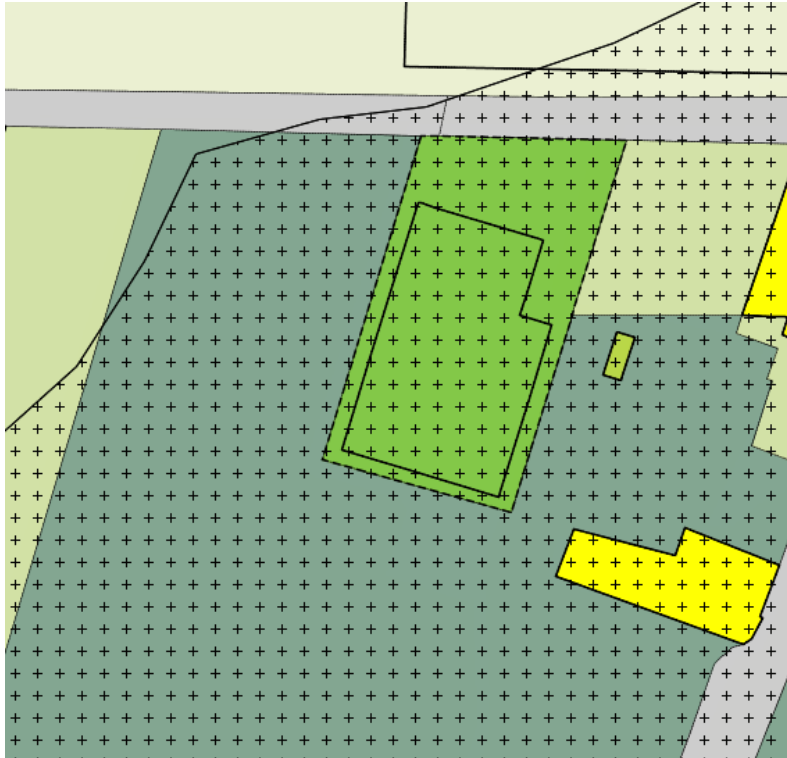


Nieuwe opzet manege met aanleg parkeerplaats

1.2

Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening”. Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de locatie de bestemming ‘Sport’ met de functieaanduiding ‘manege’. Er geldt er een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 1’.

De gewenste uitbreiding ligt buiten het bouwvlak en de beoogde parkeerplaats ligt in de bestemming natuur. Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Raalte heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure om de plannen wel te kunnen realiseren op de gewenste locatie.

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het bouwplan door gebruik te maken van een herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Een dergelijke herziening kan alleen worden gedaan als wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.3 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De vergroting van de bestemming sport en het vergroten van het bouwblok op deze locatie moet passen binnen deze visie.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende toelichting is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

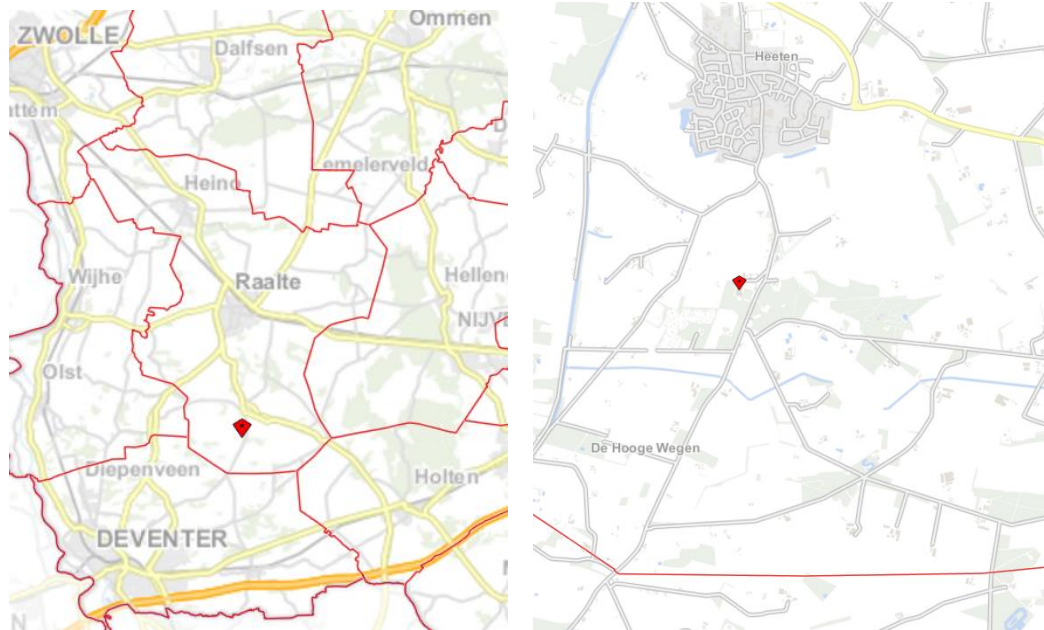
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Ligging en historie

Het perceel Schöpkesdijk 1 te Heeten bevindt zich in het buitengebied van Heeten en is gelegen binnen de Overijsselse gemeente Raalte. Het eerste gebouw van de manege werd in 1978 geopend aan de Schöpkesdijk nummer 1. In 1988 werd er een inrijhal achter gebouwd. Deze inrijhal werd in 2006 vervangen door de huidige wedstrijdhal en het stenen gebouw uit 1978, werd in 2006 de inrijhal. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Provincie Overijssel, gemeente Raalte, Heeten en de ligging van het plangebied.

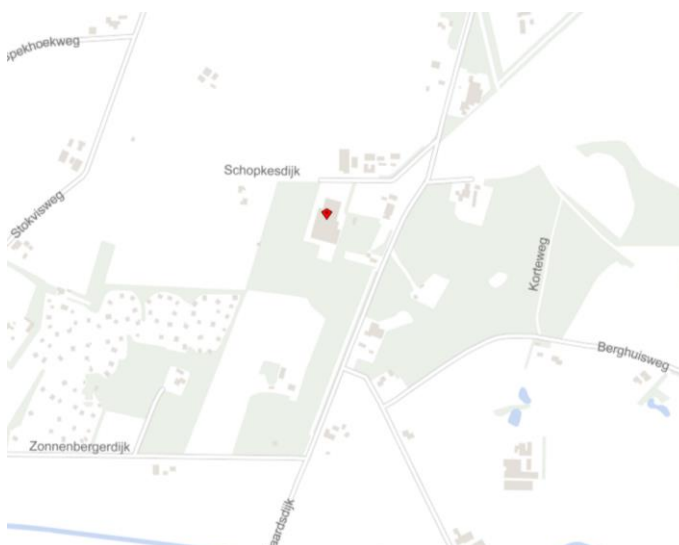
Ontwikkeling omgeving Schöpkesdijk 1 in kaarten



Anno 1900



Anno 1950



Anno 2016

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 16, omgeving Schöpkesdijk 1 (Manege Heeten)

Ontwerp

Toelichting

2.2

Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten. De Manege is opgericht in 1978 en in 1988 en 2006 hebben er uitbreidingen plaats gevonden. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en agrarische bedrijven.



Ten westen bevindt zich Schöpkesdijk 5 (woonbestemming), ten noorden bevindt zich het agrarische bedrijf aan de Schöpkesdijk 2. Ten oosten van de manege bevinden zich nog drie woonbestemmingen: Spanjaardsdijk 8, 10 en 12. Daartussen ligt nog een klein recreatiewoning (Spanjaardsdijk 10A).

Aan de Spanjaardsdijk 17 bevindt zich een restaurant met speeltuin (bestemming gemengd). Aan de zuidwestzijde bevindt zich het bungalowpark Parc Salland, aan de Zonnebergerdijk (bestemming verblijfsrecreatie).

2.3

Het gewenste plan

De initiatiefnemer wil graag de manege vergroten en de bestaande rijhal vergroten, omdat de paardensport steeds hogere eisen stelt aan, onder andere, de omvang van de manegehal. Door de gevraagde uitbreiding ontstaat er een rijhal met 60 meter lengte. Dressuurproeven vanaf de klassen Z1 worden in deze afmetingen gereden. De rijbaan moet een ononderbroken afzetting hebben van elke ring. Om ook deze wedstrijden te kunnen organiseren is de vergroting noodzakelijk.

Hieronder enkele foto's van de huidige situatie:

Vanaf de manege, richting de Schöpkesdijk:



Vanaf de Schöpkesdijk:



Perceel achter de manege:

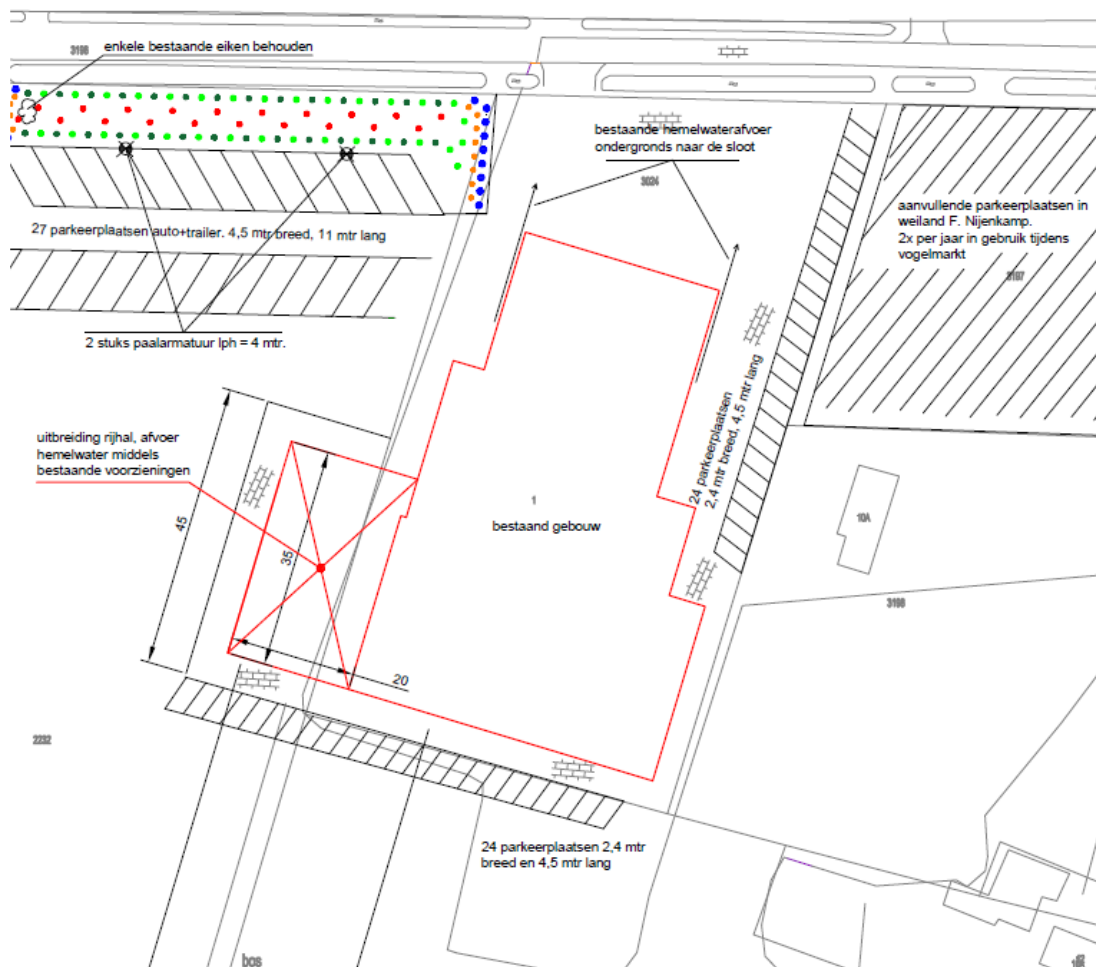


Beoogde parkeerplaats in het bos:



De initiatiefnemer wil op de aangegeven locatie de manege met 35 x 20 meter vergroten.

Hierna volgt de schematische opzet van de locatie in de gewenste situatie. Deze is ook als bijlage opgenomen (bijlage 8.5).



Schematische opzet van het toekomstige terrein.

Voor de gewenste situatie is een inrichtingsplan opgesteld, deze is als bijlage 8.7 ingesloten. Hierin is aangeduid hoe het terrein en met name het parkeerterrein wordt ingericht. Op het parkeerterrein worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt, de verharding zal bestaan uit gebroken puin. Hierdoor kan het hemelwater weer goed infiltreren.

2.4 Bestemming natuur, sport en aanduiding parkeerterrein

Om de gewenste uitbreiding te realiseren moet het bestemmingsplan worden aangepast. De bestemming sport zal worden vergroot, zodat alle activiteiten van de manege in deze bestemming plaats vinden. Voor het te bouwen deel zal ook het bouwvlak vergroot moeten worden. Het perceel achter de manege (dat gebruikt wordt voor buitenactiviteiten) en de parkeerplaats zal wel de bestemming sport krijgen, maar zonder bouwvlak. De parkeerplaats krijgt een nadere aanduiding 'parkeerterrein'.

Voor de ontwikkeling van het terrein worden bomen gekapt, dit wordt gecompenseerd volgens de voorwaarden uit de Wet natuurbescherming. De uitvoering is weergegeven in bijlage 8.2.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen.

Het rijk kiest drie doelen 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;
- het verbeteren 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.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

Onderstaand wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend bouwplan.

De (herziene) Ladder bestaat uit één stappen en twee onderdelen.

Toets aan de Ladder

Onderdeel 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is onderdeel 2 aan de orde.

Op grond van jurisprudentie moet geconcludeerd worden dat realiseren van een manege een stedelijke ontwikkeling is.

Dit project betreft een voorziening voor, hoofdzakelijk, het eigen bedrijf in het buitengebied. Voor de manege is het noodzakelijk om het gebouw te vergroten, alleen op deze wijze heeft het ook voor de toekomst bestaansrecht. Een manege, met al haar activiteiten, is op zichzelf passend in een groene omgeving en juist minder in een stedelijke omgeving. Vanuit de manege worden buitenritten georganiseerd, waardoor het veiliger is om een manege in het buitengebied te hebben in plaats van in stedelijk gebied. Daarbij is het de enige manege in Heeten, die een grote behoefte voorziet. Het is een bestaande activiteit die nu wordt geactualiseerd zodat het ook in de toekomst bestaansrecht heeft. Nieuwvestiging in stedelijk gebied weegt hier niet tegen op.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie in het buitengebied twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels.

Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte..

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

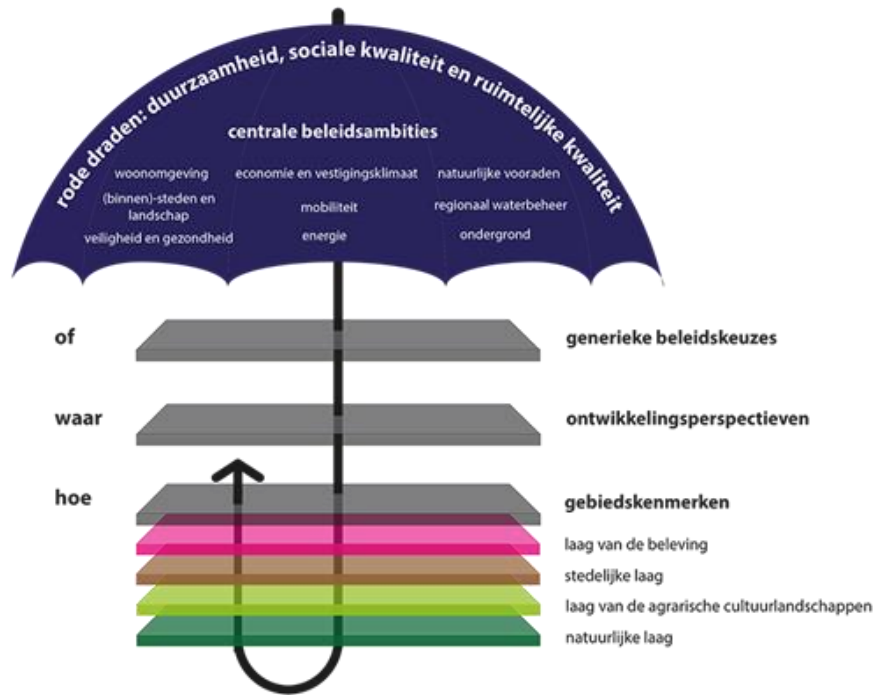
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en;
4. natuurlijke laag (in en op de bodem).

3.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskkenmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

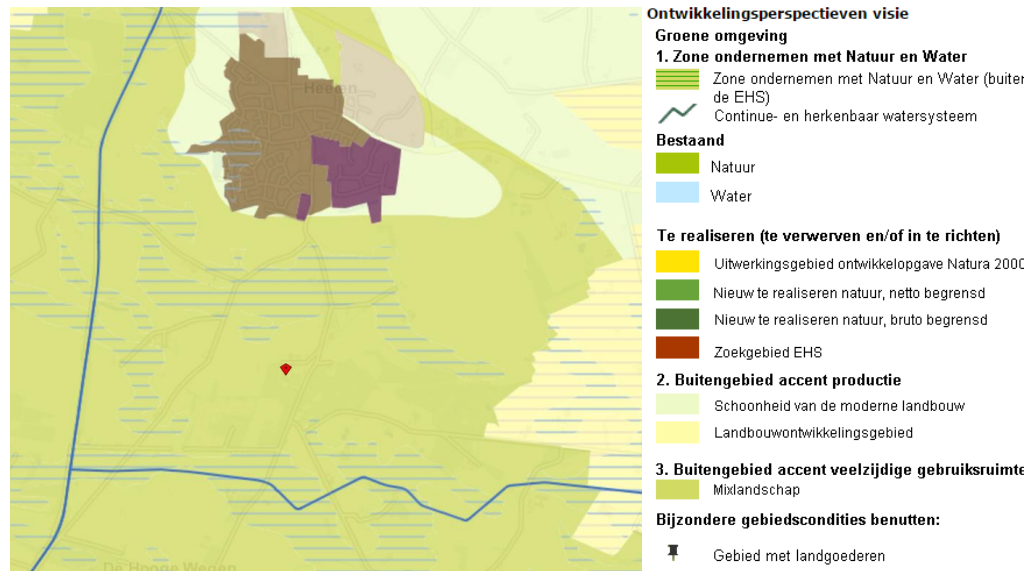
Deze vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'mixlandschap'.



In het mixlandschap (buitengebied met accent veelzijdige gebruiksruimte) is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant is melkveehouderij en akkerbouw een belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. laag van de beleving (toerisme, recreatie en landgoederen);
2. stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
3. laag van de agrarische cultuurlandschappen (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem) en:
4. natuurlijke laag (in en op de bodem);

Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Schöpkesdijk 1 te Heeten. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit.

De belevingslaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Op basis van deze kaartlaag geldt dat er sprake is van zogeheten 'donkerte'. Zie de kaart hieronder.



Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een manege, met een vergroting van het manegegebouw. Het bestaande terrein maakt ook al gebruik van kunstlicht. Het vergroten van dit terrein geeft slechts een beperkte toename van lichthinder. De nieuwe functies passen goed binnen de lust- en leisure laag.

In de omgeving van het terrein zijn geen wegen aanwezig die voorzien zijn van lantaarnpalen. Aan de buitenkant van de manege zitten enkele lantaarns. Deze zijn nodig voor de veiligheid rondom de manege en zijn alleen aan als er activiteiten zijn. In het voorgenomen plangebied zijn op de parkeerplaats naar beneden schijnende lichtmasten van maximaal 8 meter beoogd.

Voor de verlichting is aansluiting gezocht bij het gemeentelijk beleidsplan 'Openbare verlichting en overige lichtstromen'.

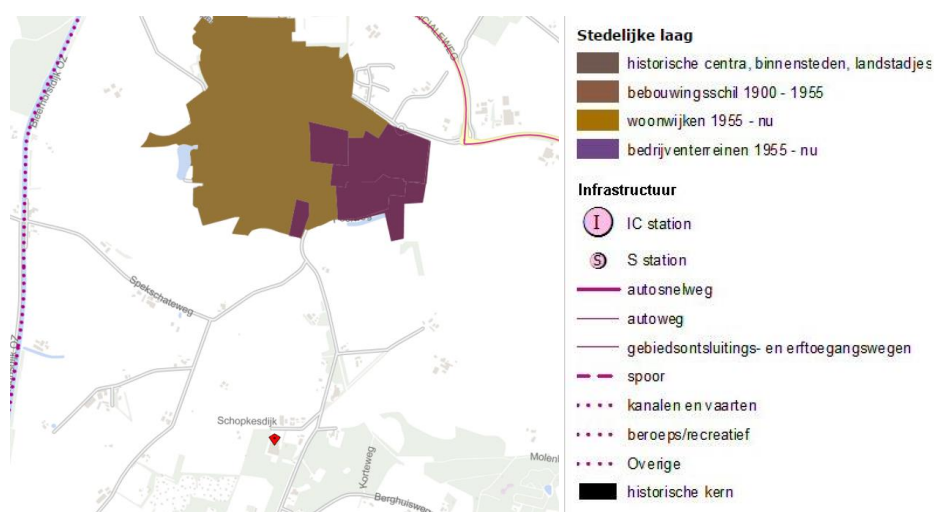
Uitgangspunt is dat overvloedige verlichting wordt vermeden en de verlichting zo laag als mogelijk bij de grond wordt geplaatst en uitstraling naar boven en de omgeving toe zoveel mogelijk zal worden voorkomen. Door de goede landschappelijke inpassing van het terrein, het is geheel omgeven door bos, zal het kunstlicht voor de omgeving zoveel mogelijk worden weggenomen. Er is een ecologische onderzoek uitgevoerd, de aanwezige fauna zal niet verstoord worden door het aanwezige kunstlicht.

De verlichting op de parkeerplaats zal niet vaak aan zijn. De nieuwe parkeerplaats zal met name overdag gebruikt gaan worden. Er worden twee lantaarnpalen geplaatst, hierbij wordt ernaar gestreefd dat deze de parkeerplaats verlichten en niet de omgeving. De lampen zullen niet gekoppeld worden aan de buitenverlichting van de manege, maar onafhankelijk geschakeld worden. Op deze manier wordt ook rekening gehouden met de aanwezige natuur.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

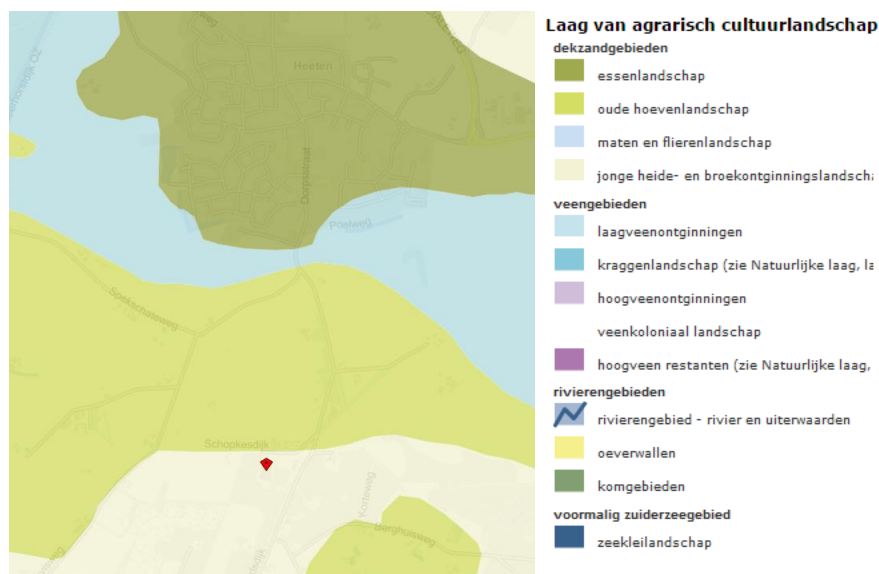


Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, hetgeen niet verwonderlijk is gezien de aanwezigheid in het buitengebied.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruiklandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een agrarisch cultuurlandschap met dekzandgebied "jonge heide- en broekontginningslandschap", zie de kaart hierna.



Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in het huidige bos ter plaatse van, en rondom, de manege.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

Ambitie

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

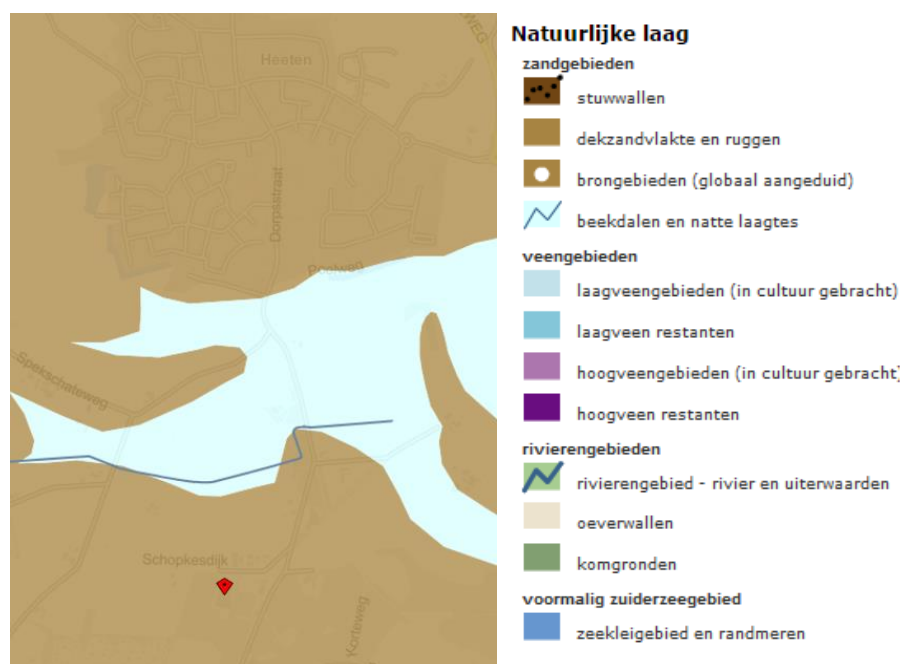
Sturing

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De locatie heeft op dit moment al een besloten karakter, het is geheel gelegen in een bos en de bebouwing tast het agrarisch cultuurlandschap niet aan.

De uitbreiding tast de uitstraling naar de omgeving niet aan, die blijft hetzelfde. Hierdoor is er geen sprake van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen, zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie en biotische processen, zoals vestiging van plant- en diersoorten, die inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.



Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten 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. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

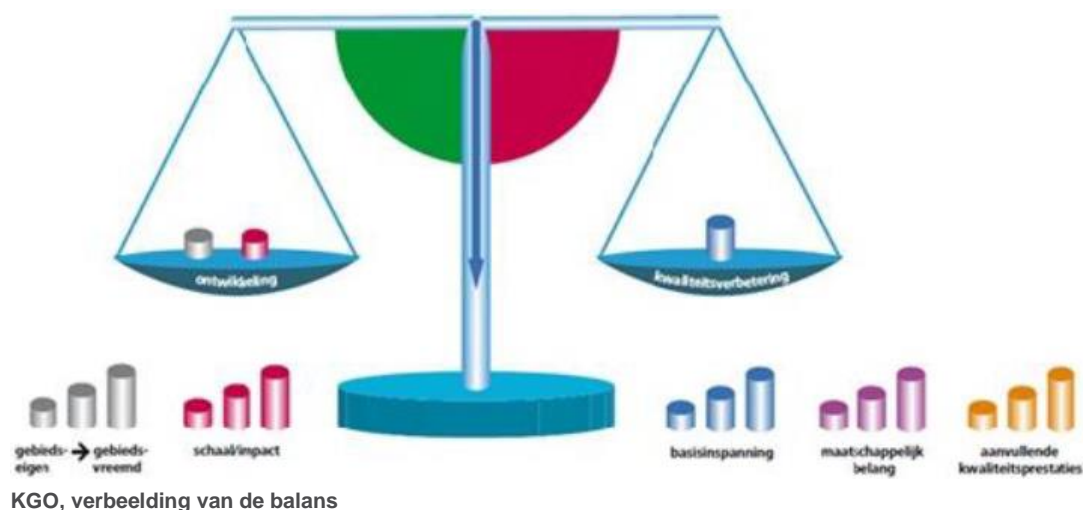
De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functies en uitbreiding van de bebouwing, van maximaal 700 m², is hiervoor te klein qua impact.

3.2.1.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen', 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld. Dit nieuwe document is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6).

De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, mits hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

a) Gebiedseigenheid van de ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding van de manege aan de Schöpkesdijk 1 te Heeten. De functie is al aanwezig in dit gebied. Daarnaast bepaalt uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. De manege wordt vergroot, de uitbreiding is conform de bestaande bebouwing. De bestemming sport is geheel omgeven door de bestemming natuur, dat blijft in de beoogde situatie ook het geval. Aan de rand wordt zelfs een strook natuur toegevoegd, ter compensatie van de te kappen bomen ten behoeve van het benodigde parkeerterrein. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

b) Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling is mede bepalend voor de impact op de omgeving. De schaal van de ontwikkeling aan de Schöpkesdijk is niet groot.

De bestaande bebouwing is 3.350 m² groot. Het bouwvolume, neemt met 700 m² toe, dit is een toename van 21%. Het geheel blijft daarbij landschappelijk goed ingepast, doordat het geheel omgeven is door natuur. Ten behoeve van het parkeerterrein moeten bomen worden gekapt. Deze kap wordt gecompenseerd, hierdoor wordt het verlies aan ruimtelijke kwaliteit ruimschoots gecompenseerd.

c) Eigen belang versus maatschappelijke belangen

Dit plan dient een maatschappelijk belang, het is de wens van de initiatiefnemers om een goed draaiende manege in stand te houden. De uitbreiding is economisch uitvoerbaar, omdat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Functies in de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het plan dient daarmee een maatschappelijk belang en het past binnen het overheidsbeleid. Het plan voorziet in een volwaardige manege waar, naast diverse activiteiten met paarden en pony's, ook andere evenementen kunnen worden georganiseerd. Iedere bewoner van de gemeente en directe omgeving, kan dus profijt hebben van deze ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de KGO.

Door de uitbreiding worden de verschillende onderdelen van de omgevingsvisie niet nadelig beïnvloedt. Het gewenste wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

In de op 27 september 2012 vastgestelde Structuurvisie Raalte 2025+ legt de gemeente Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Waar nodig wordt verder gekeken dan 2025, vandaar de titel Structuurvisie Raalte 2025+.

De opgaven waar Raalte voor staat zijn zowel ruimtelijk als programmatisch van aard. De gemeente heeft een belangrijke rol bij de vestiging van publieke voorzieningen zoals sportaccommodaties (velden en sportzalen of sporthallen), zwembaden, eerstelijns zorg (een huisarts en/of consultatiebureau) en de openbare bibliotheek. Door de demografische ontwikkelingen wordt het steeds moeilijker om deze voorzieningen in alle kernen overeind te houden, terwijl het de verwachting is dat de vraag naar bijvoorbeeld zorg juist toe zal nemen. De gemeente moet daarom keuzes maken over de beste manier om publieke voorzieningen voor een zo groot mogelijk deel van de Raalter bevolking bereikbaar en van voldoende niveau te houden.

Voorzieningen

Over voorzieningen zegt de structuurvisie dat sociale samenhang in de verschillende dorpen de leefbaarheid bevordert en bijdraagt aan de zelfredzaamheid van inwoners. Ontmoeting en gezamenlijke activiteiten leveren daar een essentiële bijdrage aan. Daar zijn goede accommodaties voor nodig. De meeste kennen echter een moeizame exploitatie en/of zijn aan investeringen toe. Voor publieke voorzieningen op het gebied van sport en ontmoeting zoekt de gemeente naar combinaties van functies in multifunctionele accommodaties.

Dat betekent dat niet altijd de huidige voorziening in stand kan blijven, maar wel de 'functie'. De gemeente voert hierbij de regie, waarbij partnerschap wordt gezocht met andere partijen om concepten te ontwikkelen die qua investering en exploitatie haalbaar zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit heeft Raalte ambities voor zowel het bebouwde gebied als het buitengebied. Na de kwaliteitsslag die de afgelopen jaren in het hart van een groot aantal kernen is gerealiseerd vormt het verbeteren van de randen van de kernen nog een belangrijke ambitie. Vooral daar waar de relatie tussen het landschap en kernen kan worden versterkt.

De manege draagt positief bij aan het diverse aanbod van sportvoorzieningen in het dorp Heeten. Het biedt faciliteiten om te sporten en te recreëren, dit heeft een positieve invloed op de sociale samenhang, de gezondheid en versterking van economische activiteiten van het dorp.

De uitbreiding van de manege in Heeten past in deze structuurvisie.

3.3.2 *Beleidsnota archeologie*

Door de wetwijziging van de Monumentenwet 1988 op 1 september 2007 met de Wet voor de archeologische monumentenzorg zijn gemeenten zélf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed binnen hun gemeentegrenzen. Archeologie is door het van kracht worden van de nieuwe wet een verplicht onderdeel van het ruimtelijk besluitvormingsproces geworden. Gemeenten krijgen de belangrijke taak om het archeologisch belang af te wegen tegen alle andere belangen die een rol spelen in dit proces. Zij moeten rekening houden met mogelijke archeologische waarden bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij aanpassing/actualisering van een bestaand bestemmingsplan. De gemeente heeft de mogelijkheid om bij het afgeven van omgevingsvergunningen archeologisch onderzoek te eisen. De gemeente Raalte is zich bewust van deze verantwoordelijkheid en heeft het beleid vastgelegd in een beleidsnota archeologie. Op deze wijze wordt archeologie in een integraal kader geplaatst en wordt er op de juiste wijze vorm gegeven aan de nieuwe verplichtingen.

Om het archeologiebeleid uit te kunnen voeren op het door de wet verlangde niveau maakt de gemeente Raalte gebruik van de regio-archeoloog vanuit Het Oversticht. Op deze wijze verzekert de gemeente zich van gekwalificeerde archeologische kennis en van continuïteit van kennis en inzet.

In de beleidsnota zijn de volgende verwachtingskenmerken opgenomen:

Archeologische waarde (AMK-terreinen):

Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ. Is dit niet mogelijk dan geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regio-archeoloog. De gemeente Raalte telt 15 terreinen van hoge tot zeer hoge waarde (niet wettelijk beschermd). De voor dit plangebied relevante aspecten worden verder behandeld in paragraaf 4.1.

3.3.3 *Landschapsontwikkelingsplan*

Het behoud en de versterking van het Sallandse landschap staat centraal in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, gemeente Deventer, Raalte, Olst-Wijhe, 2008).

De zeven landschappelijke eenheden, met hun eigen specifieke ontstaanswijze en bijbehorende kernkwaliteiten, leveren een belangrijke bijdrage aan de diversiteit en ruimtelijke kwaliteit van Salland. De aanwezige kernkwaliteiten bestaan uit zowel aardkundige, archeologische, cultuurhistorische, ecologische en visueel ruimtelijke kwaliteiten. Daarnaast wil het LOP een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied; ruimte bieden aan (economische)ontwikkelingen en het vergroten van de toegankelijkheid voor bewoners en recreanten.

Volgens het LOP ligt het plangebied in het dekzandlandschap op een overgang van het landschapstype dekzandruggen naar weteringen-landschap en wordt het plangebied op de LOP visiekaart aangeduid als bosgebied (LOP visiekaart hieronder).

Schöpkedijk 1



Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn volgens het LOP 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.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek van het landschap 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 visie van het LOP is dat nieuwe ontwikkelingen bij dienen te dragen aan de versterking van het landschap. Hiertoe zijn per landschapstype zogenaamde motoren benoemd. Voor de dekzandruggen geldt:

- verdichten ruggen door realisatie droge verbindingen (rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen, soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk).
- ruimtelijk verdichten door toepassen rood voor rood en nieuwe landgoederen in combinatie met aanleg landschapselementen.

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met de bovengenoemde uitgangspunten. Het plangebied van de manege is onderdeel van een kleinschalige aaneengesloten schakeling van bospercelen. Deze bospercelen markeren de overgang van de hoger gelegen dekzandruggen naar het weteringenlandschap met haar lager gelegen weteringen. Ter hoogte van de te realiseren parkeerplaatsen wordt in een strook langs de Schöpkesdijk dichte potentieel natuurlijke vegetatie aangeplant, waardoor de parkeerplaatsen zomers uit het zicht genomen worden voor de omgeving. Voor de inrichting van het terrein is een inrichtingsplan opgesteld, deze is opgenomen als bijlage 8.7 van deze toelichting.

Door de maatregelen blijven de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de dekzandruggen behouden. De karakteristiek van het bosgebied op de dekzandrug, wordt daarnaast aan de zijde van de manege een impuls gegeven door verspreid over het bosterrein potentieel natuurlijke vegetatie aan te planten in een wijds verband. Door de aanplant van berk en beuk in een wijds verband blijft er hier voldoende ontkiemingsmogelijkheden voor overige loofbomen en struiken. Wanneer in de toekomst de aanwezige larixen in het bos de juiste diameter hebben bereikt om gekapt te worden, hebben de berken en beuken al een dergelijke hoogte bereikt, dat deze op zich al een volwaardig en langdurig bos vormen samen met de overige spontaan opgekomen loofbomen en struiken. Op termijn zal dunning nodig zijn van de berkenbomen, deze zullen door hun groeisnelheid de beuken anders te veel gaan overgroeien. Tegenover de kap van de bomen staat ook een compensatie. Dat betekent dat er ook nieuwe bomen worden geplant (in de directe omgeving en daarbuiten). Dit is verwerkt in het compensatieplan, dat als bijlage 8.2 is toegevoegd. Met dit plan worden de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de Sallandse hogere gronden verbeterd en wordt ook de ecologische kwaliteit van het bosgebied verbeterd.

3.3.4 Parkeernormen Raalte 2015

De gemeente Raalte heeft haar parkeerbeleid verwoordt in 'Parkeernormen Raalte 2015'. Ze hebben als doel om ontwikkelingen te toetsen op kwaliteit. Het toepassen van de parkeernormen kan in de praktijk tot tegenstrijdige effecten leiden. Omdat het de bedoeling van de gemeente is dat de normen een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling, is in bepaalde situaties een bredere belangenafweging dan alleen parkeren nodig. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders een bouwinitiatief goedkeuren, zonder dat de parkeerbehoefte volledig wordt gerealiseerd.

Het parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 4.9.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Dit zijn archeologie, externe veiligheid, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, water en verkeer en parkeren. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 *Aanleiding en doel*

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

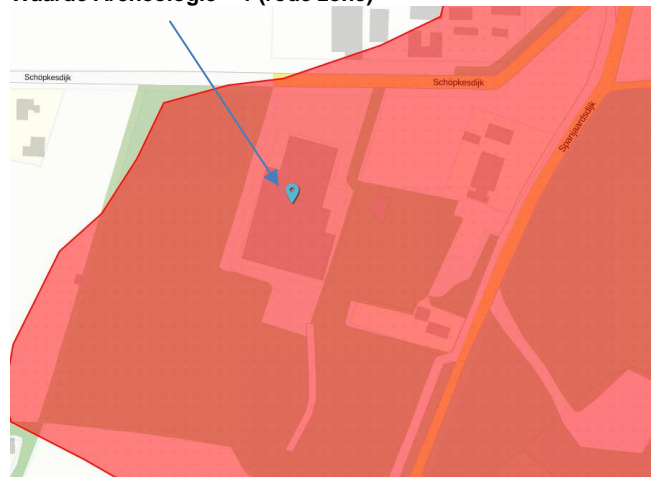
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

De gemeente Raalte heeft het archeologiebeleid beschreven in een beleidsnota archeologie. Deze beleidsnota in combinatie met de archeologische verwachtings- en beleidskaart vormen de handvatten voor het archeologiebeleid binnen de gemeente Raalte.

Volgens het bestemmingsplan is de locatie aangeduid als “Archeologische verwachtingswaarde I”, hierbij geldt dat een archeologisch onderzoek niet nodig is bij een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m². De uitbreiding van de manege omvat 700 m², nader archeologisch onderzoek daarom niet nodig.

Waarde Archeologie – 1 (rode zone)



4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.2.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

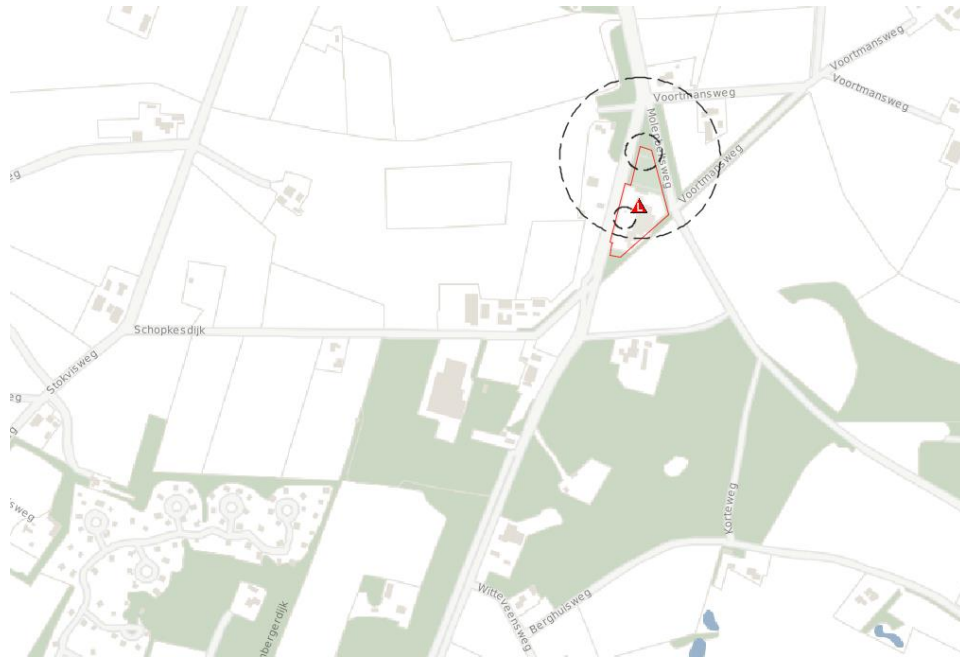
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Op de risicokaart is het tankstation aan de Spanjaardsdijk is aangeduid als een inrichting met opslag van LPG. De planlocatie ligt op 250 meter van de terreingrens van het tankstation, dit is ruim voldoende. De manege ligt ook niet binnen de risicocontour van de LPG-opslag.



Risicokaart "Alles tonen"

Een manege wordt niet aangemerkt als een risico veroorzakende inrichting. Ook wordt de uitbreiding van het bedrijf niet gekarakteriseerd als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreinigingen van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Ter plaatse wordt de manege vergroot en een parkeerterrein aangelegd. In de manege kunnen nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen verblijven. Daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek wordt aangeleverd wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. Ten behoeve van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie, hierdoor kan allereerst volstaan worden met een historisch onderzoek.

Door onderzoeksbureau Hunneman Milieu-Advies is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is het bepalen of binnen de nieuwbouwlocatie verdachte deellocaties aanwezig zijn (geweest). Op basis van de historische gegevens is de conclusie dat, ter plaatse van de nieuwbouwlocatie, geen activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit nadelig hebben beïnvloed. De hypothese luidt dat de locatie niet verdacht is voor bodemverontreiniging. Dit historisch onderzoek betreft geen zogenaamde "schone grondverklaring" en geeft geen inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van eventueel vrijkomende grond. Indien bij toekomstige werkzaamheden grond vrijkomt, welke niet op de locatie kan worden hergebruikt, dient aanvullend veld- en laboratoriumonderzoek plaats te vinden, om de afvoer- en verwerkingsmogelijkheden vast te stellen. De rapportage is als bijlage 8.3 bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbelief.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermden nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

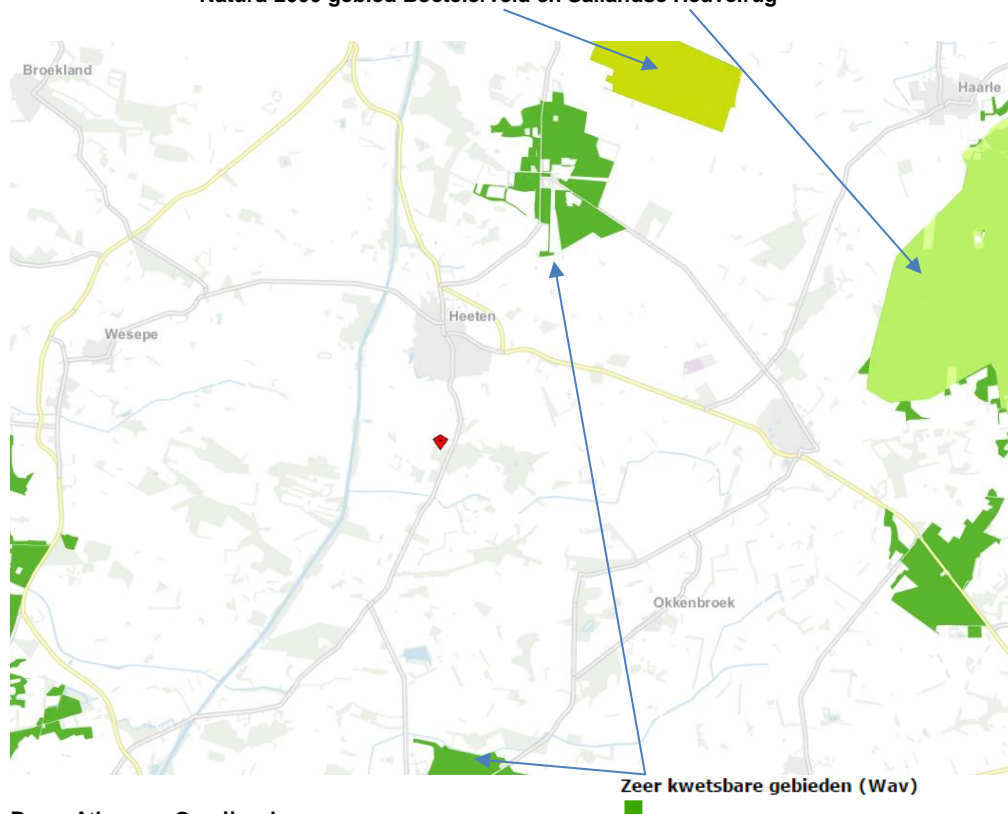
4.4.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’. Door Eco Milieu te Vriezenveen is een volgende analyse gemaakt ten aanzien van Flora en Fauna in relatie tot het gewenste plan, zie ook bijlage 8.4.

Gebiedsbescherming

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied met een rode marker is weergegeven.

Natura-2000 gebied Boetelerveld en Sallandse Heuvelrug



Bron: Atlas van Overijssel

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Boetelerveld, bevindt zich op ruim 5 kilometer afstand van de locatie. Op een afstand van 5,7 kilometer bevindt zich de Sallandse Heuvelrug.

Rondom de locatie bevinden zich enkele zeer kwetsbare gebieden, het dichtst bij gelegen zeer kwetsbare gebied bevindt zich op 2.800 meter (ten noorden) van het plangebied, de andere gebieden liggen allemaal op grotere afstand.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen het NNN, zodat er geen invloed is op deze gebieden en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Gepland staat een deel bos te kappen op locatie Schöpkesdijk 1 te Heeten ten bate van de aanleg van verharde parkeerplaatsen, een nieuwe ontsluiting vanaf de noordwesthoek van het perceel naar de Schöpkesdijk. Voor de uitbreiding van het manegegebouw zijn al enkele bomen gekapt. De daaruit voortvloeiende ingrepen zijn het verwijderen van bosschage, het bestratingsrijp maken van de ondergrond en het bouwrijp maken van de ondergrond voor de uitbreiding van de manege. De boscompensatie van de bomenkap heeft op drie locaties plaatsgevonden, namelijk een strook langs het westelijk deel van het plangebied aan de Schöpkesdijk 5 (boscompensatie 1), een strook rond het perceel van Berghuisweg 2A (boscompensatie 2) en een strook langs de Witteveensleiding aan de Hemmekens Marsweg te Heeten. Hiervoor is een melding voor het kappen en een verzoek tot compensatie, vanwege de Wet Natuurbescherming, gedaan bij de provincie Overijssel.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Door Eco Milieu te Vriezenveen is de volgende analyse gemaakt ten aanzien van Flora en Fauna in relatie tot het gewenste plan, zie ook bijlage 8.4.

Op de locatie waar de parkeerplaats wordt aangelegd zijn, bij uitvoering, mogelijk negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig. Er dient, bij de uitvoering, rekening te worden gehouden met de aanbevelingen uit het uitgevoerde ecologische onderzoek.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingbesluit 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 eventuele 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.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Met het planvoornemen wordt niet voorzien in het oprichten een nieuw geluidsgevoelig object. Ook vinden geen ingrijpende wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats waardoor in belangrijke mate verkeersstromen veranderen ten nadele van bestaande geluidgevoelige objecten in de omgeving. Geconcludeerd kan daarom worden dat akoestisch onderzoek niet nodig is voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken.

Het uitbreiden van een manege valt niet onder de definitie van het m.e.r.-begrip stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Of een activiteit valt onder voornoemd begrip is casuïstisch, waarbij bepalend is of uitgesloten is dat de betrokken ontwikkeling aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar de manege
2. Vanuit de manege naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar de manege

In de nabije omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Melkveehouderij op het perceel Schöpkesdijk 2. Dit bedrijf ligt, van rand bouwblok melkveehouderij tot rand bouwblok manege, op 40 meter afstand. Dit is een categorie 3.2 bedrijf volgens de VNG.
- Horecabedrijf aan de Spanjaardsdijk 17. Dit bedrijf ligt op 130 meter van het plangebied en is een categorie 1 bedrijf volgens de VNG.
- Tankstation aan de Spanjaardsdijk 7. Dit bedrijf ligt op 250 meter van het plangebied en valt (worst-case) onder categorie 4.1 bedrijf volgens de VNG.

Voor een bedrijf in categorie 3.2 geldt een afstandseis van:

- 100 meter voor geur
- 30 meter voor stof en geluid
- 0 meter voor gevaar

Het melkveebedrijf ligt al op kortere afstand dan de richtafstand voor wat betreft geur. Voor geur is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierbij geldt dat, in het buitengebied, de minimale afstand vanaf het emissiepunt 50 meter moet zijn tot aan een geurgevoelig object. Hieraan wordt voldaan.

Daarnaast wordt de afstand tot het bebouwingsoppervlak niet kleiner, omdat de uitbreiding niet plaatsvindt aan de zijde van het melkveebedrijf. Parkeerplaatsen worden niet aangemerkt als gevoelige objecten voor de beoordeling van geur-, ammoniak- en fijnstofemissie. Daardoor wordt het melkveebedrijf door deze nieuwe ontwikkeling niet extra beperkt.

Voor een bedrijf in categorie 1 geldt een afstandseis van:

- 10 meter voor geur en geluid
- 0 meter voor stof
- 10 meter voor gevaar

Dit horecabedrijf ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied, hinder valt hiervan niet te verwachten.

Voor de installatie bij het tankstation, categorie 4.1, geldt een afstandseis van:

- 30 meter voor geur en geluid
- 200 meter voor gevaar

De installatie ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied, hinder valt hiervan niet te verwachten.

Vanuit de manege naar de omgeving

De manege valt onder de categorie 3.1. Voor een bedrijf in categorie 3.1 geldt een afstandseis van:

- 50 meter voor geur
- 30 meter voor stof en geluid
- 0 meter voor gevaar

Voor de drie woningen aan de Spanjaardsdijk 8, 10 en 12 geldt dat de afstand niet wijzigt. Dit geldt ook voor de recreatiewoning (nummer 10A). Door de vergroting van de manege wordt de afstand tot Schöpkesdijk 5 iets verkleind. Na uitbreiding is de afstand van de manege tot aan de woning aan de Schöpkesdijk 5 nog 120 meter. Het voldoet dus ruim aan de gestelde normen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 *Aanleiding en doel*

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Ook moet het nieuwe initiatief zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.9.2 *Doorwerking naar het plan*

Door de uitbreiding van de manege zal er een geringe toename zijn van verkeer. Er zullen per definitie niet meer bezoekers per keer, dat er een activiteit is, op het terrein komen.

De afwikkeling van het verkeer vindt plaats via de Schöpkesdijk. Alle verkeer nadert de Schöpkesdijk vanaf de Spanjaardsdijk. Zie de foto's hierna van de situatie.

Komend vanuit Heeten (noordelijke richting), rechts afslaan naar de Schöpkesdijk



Komend vanuit zuidelijke richting, links afslaan naar de Schöpkesdijk



Wanneer het verkeer eenmaal op de Schöpkesdijk is, kan het via de grote inrit het terrein van de manege, de manege benaderen. Op het terrein zijn diverse parkeermogelijkheden.

Op het terrein wordt een extra parkeergelegenheid gemaakt voor vrachtwagens en auto's met paardentrailers, deze kunnen via de nieuw aan te leggen, meest westelijke, uitrit de parkeerplaats verlaten. Deze uitrit wordt nog aangelegd, hierbij is de verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt, omdat deze ook op de openbare weg uit komt en omdat de uitrit van de parkeerplaats uitkomt bij het bospad (waar fietsers en wandelaars gebruik van maken). Het parkeerplan is nader uitgewerkt en weergegeven in bijlage 8.1.

Het aspect verkeer en parkeren veroorzaakt geen onevenredige extra hinder voor de reeds aanwezige functies in de omgeving.

5 Waterspecten

5.1 Geldend beleid water

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

5.1.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. De doorwerking van de beleidsambities en uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

De Waterwet (december 2009) stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Dit zijn de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

5.1.2 *Provinciaal beleid*

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en daarmee is dat ook het Regionaal Waterplan. De provincie omschrijft haar ambitie met het waterbeleid voor de komende jaren in één zin als volgt: 'We willen onze watersystemen zo inrichten dat ze voldoende en goed water bevatten en dat ze voor lange tijd veilig zijn en bestand tegen klimaatverandering'.

5.1.3 *Waterschapsbeleid*

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.1.4 *Gemeentelijk beleid*

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.

Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 5.2. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vastgesteld voor de periode van 2014 - 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater ingevuld en is de benodigde financiële dekking bepaald.

Volgende aspecten worden in acht genomen om te streven naar het beoogde effect:

- Voor hemelwater wordt gestreefd naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater afvoeren naar de RWZI;
- Hemelwater lokaal benutten, infiltreren of lozen op oppervlakte water;
- Grondwateroverlast oplossen als er structurele overlast is die doelmatig met maatregelen kan worden opgelost;
- Samenwerken binnen de regio en met het Waterschap Drents Overijsselse Delta om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

5.2 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer 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 ruimtelijkeplannen 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).

5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor het project de zogeheten 'normale procedure' van toepassing is. Binnen de procedure voor het projectbesluit kan dan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Het watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage 8.6 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder een weergave van de standaard waterparagraaf waarmee bij uitvoering van het bouwplan rekening gehouden dient te worden.

Watertoets

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

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt meer dan 1500 m², namelijk 2.710 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het uitbreidingsplan neemt de belasting op het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie.

Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Voor dit plan maakt de initiatiefnemer gebruik van het gescheiden rioolstelsel, hierdoor wordt het schone hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Aan de noordzijde wordt het hemelwater ondergronds vervoerd naar de sloot aan de Schöpkesdijk. Het hemelwater van de straat loopt af naar dezelfde sloot.

Ten westen en ten zuiden van de manege wordt het hemelewater geïnfiltreerd in de bodem. Er is een bestaande afvoerpijp onder de bestrating en de parkeerplaatsen door, naar het lager gelegen bos.

Voor de uitbreiding van de manege (het gebouw) kan het hemelwater worden aangesloten op de reeds aanwezige afvoerpijp, waardoor ook dit hemelwater wordt geïnfiltreerd in het bos. Dit is ook op de plattegrondtekening aangegeven (bijlage 8.5).

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. In bijlage 8.6 is de watertoets weergegeven. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

5.3 Overstromingsrisico's

Als gevolg van klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De dijkringgebieden zijn vastgelegd in de nieuwe waterkaart. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De gevolgen van een overstroming zijn bepaald door inzicht te geven in de maximale waterdiepte tijdens een overstroming en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.



Overstromingsrisico's (bron: [www.risicokaart](http://www.risicokaart.nl))

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen.

Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op ruim 1 kilometer van het plangebied.

6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouw mogelijkheden.

6.1 Inleiding

De regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 8 juni 2012.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);
- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6.2 Bestemmingsregels

Navolgend worden de bestemmingen Sport en Natuur toegelicht.

Sport

Gronden met de bestemming Sport, met de aanduiding 'manege' zijn bestemd voor een manege met daarbij behorende voorzieningen zoals tredmolens en buitenrijbanen. Ondergeschikte bestemmingen zijn hierbij 'evenementen' en 'horeca'. Er geldt een bouwvlak voor deze bestemming en er mogen buiten het bouwvlak geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Natuur

Gronden met de bestemming Natuur zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos, extensieve dagrecreatie, houtoogst en water. Daarnaast mogen bij deze bestemming behorende voorzieningen op deze gronden aanwezig zijn, zoals wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De gronden zijn eigendom van de Stichting Manege Heeten. Het plan wordt ontwikkeld door de Stichting Manege Heeten. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd. Volgens de provincie past het plan in het ruimtelijk beleid van de provincie. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, zien zij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Waterschap

Het plan is ook naar het waterschap gestuurd voor vooroverleg. Per mail hebben ze aangegeven dat zij bij de uitwerking van het bestemmingsplan, graag een nadere toelichting zien, op de wijze van berging van het regenwater op eigen terrein. Deze aanbeveling is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Directe omgeving

De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen van de manege, dat zijn de bewoners van:

- Schöpkesdijk 2
- Schöpkesdijk 5
- Spanjaardsdijk 8
- Spanjaardsdijk 10
- Spanjaardsdijk 10A (recreatiewoning)
- Spanjaardsdijk 12.

Zij zijn op de hoogte van de geplande uitbreiding van de manege en de bijbehorende procedures. Zij hebben allemaal te kennen gegeven, geen enkel bezwaar te hebben tegen de gewenste ontwikkeling.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze dit bestemmingsplan weergegeven.

8

Hoofdstuk 8 Bijlagen bij de toelichting

- 8.1 Parkeren
- 8.2 Compensatieplan
- 8.3 Historisch bodemonderzoek
- 8.4 Ecologisch onderzoek
- 8.5 Plattegrond gewenste situatie
- 8.6 Watertoets
- 8.7 Inrichtingsplan

8.1 Parkeren

8.2 Compensatieplan

8.3 Historisch bodemonderzoek

8.4 Ecologisch onderzoek

8.5 Plattegrond gewenste situatie

8.6 Watertoets

8.7 Inrichtingsplan