



Bestemmingsplan Buitengebied
1e wijziging, omgeving Zwolseweg 76-78,
Laag Zuthem
NL.IMRO.0177. BPW20120019



Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e wijziging, omgeving Zwolseweg 76-78, Laag Zuthem

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e wijziging, omgeving Zwolseweg 76-78, Laag Zuthem
IDN: NL.IMRO.0177.BPW20120019-VG01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 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
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	DE LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	BEBOUWING.....	12
3.3	LANDSCAPPELIJKE INPASSING.....	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
6.1	VIGEREND BELEID.....	46
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	54
9.1	VOOROVERLEG.....	54
9.2	INSpraak	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		55
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	55
BIJLAGE 2	ADVIES HET OVERSTICHT.....	55

BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	55
BIJLAGE 4	EIND-/NULSITUATIE BODEMONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 5	AANVULLEND EN NADER BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 6	BODEMSANERING EN BEOORDELING	55
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijf aan de Zwolseweg 76-78 te Laag Zuthem. In het verleden is, onder meer door de veeziekten, een niet-agrarische activiteit op het erf ontwikkeld. Hiermee is getracht een meer stabiele inkomstenbron te realiseren. Deze niet-agrarische activiteit is in verloop van tijd verder gegroeid. Om te kunnen voorzien in verdere groei, is het gewenst meer oppervlakte van de gebouwen in gebruik te nemen voor deze niet-agrarische functie.

De wens is om door te groeien op de huidige locatie in het buitengebied van de gemeente Raalte. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden volledig beëindigd en het bouwvlak krijgt een volledige niet-agrarische vervolgfunctie. De niet-agrarische vervolgfunctie bestaat hoofdzakelijk uit het leveren en aanbrengen van systeemplafonds, verwarmingsinstallaties en aardwarmteleidingsystemen. Tevens wenst de initiatiefnemer een kinderdagverblijf te starten. Samenhangend met de voorgenoemde ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf verbeterd door middel van maatregelen vanuit het erfinrichtingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.4) op grond waarvan burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking kunnen verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming. Voorliggend plan voorziet in toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Daarbij zal worden aangetoond dat het huidige gebruik vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het agrarisch bouwvlak met omliggende gronden aan de Zwolseweg 76 te Laag Zuthem. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Heino, sectie L, perceelsnummers 37 en 42. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende kernen weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van omliggende kernen (Bron: BingMaps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, 1e wijziging, omgeving Zwolseweg 76-78, Laag Zuthem” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BPW20120019-VG01) en een renvooi;
- regels (en bijbehorende bijlagen).

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 de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening”.

Het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is door de gemeenteraad van Raalte op 8 juni 2012 vastgesteld en op 17 oktober 2012 in werking getreden. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch”. Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Tevens is het noordwestelijke gedeelte van het plangebied bestemd met de dubbelbestemming “Waarde - Landschap 1”. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” (Bron: gemeente Raalte)

Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van glastuinbouw.

Gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” zijn bestemd voor, naast de daar voorkomende (basis)bestemming, bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Landschap 1” zijn bestemd voor, naast de daar voorkomende (basis)bestemming, bedoeld voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, namelijk openheid en reliëf.

Op basis van geldend bestemmingsplan is het realiseren van niet-agrarische bedrijvigheid enkel toegestaan, wanneer er sprake is van een nevenfunctie. Echter wordt in dit geval de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd, waardoor er geen sprake zal zijn van een nevenfunctie.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.4) opgenomen voor het realiseren van een niet-agrarische vervolgfunctie wanneer de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Hiervoor is een aantal voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden worden getoetst in paragraaf 4.3.2.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming “Agrarisch” naar “Bedrijf” ter plaatse van het bestaande bouwvlak. Opgemerkt wordt dat de wijzigingen die zijn doorgevoerd met de correctieve herzieningen mede van toepassing zijn verklaard in deze bestemmingsplanwijziging.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, 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 HUIDIGE SITUATIE

2.1 De landschappelijke aspecten

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

Echter zijn door de agrarische ontwikkelingen veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. In figuur 2.1 zijn op de kaart uit 1950, vergeleken met de kaart uit 1900, de gevolgen van de schaalvergroting in de agrarische sector duidelijk zichtbaar. Door de schaalvergroting zijn de agrarische cultuurgronden strakker verkaveld en vele houtwallen en singels verdwenen. Hierdoor is het kleinschalige karakter van het landschap enigszins verdwenen. In het huidige beleid wordt ernaar gestreefd om de kenmerken van het oude hoevenlandschap te behouden en te versterken in het gebied. In de hoofdstuk 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.



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

2.2 Het plangebied

De locatie is gelegen aan de Zwolseweg 76-78 te Laag Zuthem in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het plangebied wordt begrenst door de Hagenweg aan de noordzijde van het plangebied. De zuidwestelijke zijde wordt begrenst door de parallelweg van de Zwolseweg en het perceel van de woning aan de Zwolseweg 74. De zuidoostelijke zijde wordt begrenst door agrarische cultuurgronden. Figuur 2.2 geeft een indicatieve begrenzing van het plangebied weer op een luchtfoto. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan en omliggende agrarische gronden. Op het perceel is van oudsher een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. In de loop der jaren is de intensieve bedrijfstak beëindigd en zijn niet-agrarische activiteiten ontplooid.

Op het erf bevinden zich agrarische bedrijfsgebouwen, gebouwen ten behoeve van opslag, twee bedrijfswoningen en bergingen/ stallingen. Daarnaast is een mestbassin, kuilvoerplaten en een verhard oppervlak voor buitenopslag aanwezig. Het erf wordt ontsloten door vier in- en uitritten. Drie in- en uitritten zijn gelegen aan de Hagenweg en één in- en uitrit is gelegen aan de parallelweg van de Zwolseweg. In figuur 2.3 zijn enkele straatbeelden van de locatie weergegeven.



Figuur 2.2 Begrenzing van het plangebied met overzicht van de huidige invulling (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeelden van de noordzijde (boven) en oostzijde (onder) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

Erfinrichting.nl heeft voor deze locatie een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en het landschap verwerkt. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Naast het bestaande bouwvlak zijn tevens omliggende gronden meegenomen, die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De ontwikkeling bestaat uit de wijziging van de bedrijfsfunctie. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en er wordt een niet-agrarische vervolgfunctie aan de bebouwing gegeven. Deze functie valt onder te verdelen in een drietal hoofdactiviteiten:

- leveren en aanbrengen systeemplafonds;
- leveren en aanbrengen van verwarmingsinstallaties in de vorm van verwarming- en koelplafonds en vloerverwarming;
- leveren en aanbrengen van aardwarmteleidingsystemen.

Hierbij wordt opgemerkt dat het overgrote deel van de installatie / assemblagewerkzaamheden plaatsvindt op de locatie van levering. Op de locatie aan de Zwolseweg beperken de activiteiten zich grotendeels tot opslag van de te verwerken producten en lichte assemblagewerkzaamheden.

Tevens is het gewenst om een kinderdagverblijf te starten. Het kinderdagverblijf wordt ondergebracht in een bestaand gebouw waar voorheen een kantine/kantoor in was gevestigd. Dit gebouw is aangebouwd aan de bedrijfswoning nr. 76. Vooruitlopend op deze bestemmingsplanwijziging is een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik aangevraagd, waardoor reeds gestart kan worden met het kinderdagverblijf vanaf het eind van de schoolvakanties.

Een belangrijke voorwaarde voor medewerking aan de voorgenoemde ontwikkeling, betreft het waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt daarom, naast de basisinspanning, een extra kwaliteitsimpuls verwacht. De KGO wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.2 en 4.2.4. De uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid, het landschap en het KGO zijn hierna opgenomen.

De uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan:

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- Vergroening van erven is wenselijk;
- Op lage gedeelten van het gebied kan vernatting worden gerealiseerd;
- Erven compact inrichten;
- Erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- Er wordt streekeigen beplanting toegepast;
- De agrarische sfeer wordt hersteld.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit:

- Afschermen bestaande opstallen met forse houtsingels;
- Aanbrengen inheemse bomen om opstallen deels af te schermen;
- Hagen op het voorerf vervangen door inheemse soorten;
- Herstel erfstructuur aan de zuid- en oostzijde van het erf;
- Sloop bedrijfsgebouwen door toepassing van de saneringsregeling;
- Gedekte kleurstelling entreepartijen.

Extra impuls kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- Opruimen mestbassin;
- Opruimen kuilvoeropslagen en vervangen door groen;
- Opruimen oude kapschuur aan overzijde van de rijksweg;

- Aanplant bomenrij langs zuidelijke in- en uitrit;
- Het van oorsprong voorkomende erfbosje langs de Zwolseweg herstellen (zie historische kaart 1900 in figuur 2.1);
- Minimaliseren opslagruimte buiten, alleen ter plaatse van de overkapping.

In figuur 3.2 is het erfinrichtingsplan weergegeven, waarin voorgaande uitgangspunten zijn uitgewerkt. In de navolgende paragrafen worden de aspecten bebouwing, landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren toegelicht.



Figuur 3.2 Erfinrichtingsplan (Bron: Erfinrichting.nl)

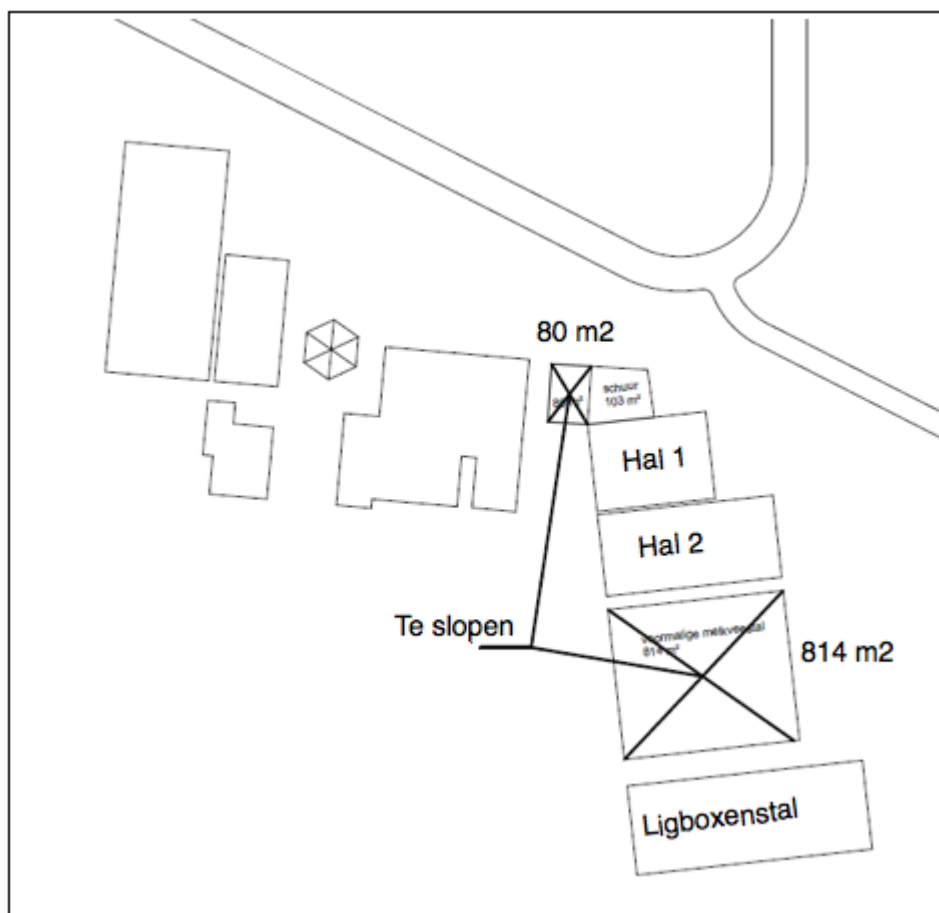
3.2 Bebouwing

Het uitgangspunt na de wijzigingsbevoegdheid is dat geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en dat bestaande gebouwen niet worden uitgebreid. Dit om de agrarische uitstraling van het erf zoveel mogelijk te behouden. Echter is het eenmalig mogelijk met toepassing van een saneringsregeling landschapsontsiende bebouwing te slopen en (gedeeltelijk) te herbouwen. Hieronder is de saneringsregeling uit het geldende bestemmingsplan weergegeven:

1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;

2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;

Na de wijziging van de bestemming zal de saneringsregeling worden ingezet om de bedrijfsbebouwing meer geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Voornamelijk het gebruik van de voormalige stallen als opslagfunctie is beperkt vanwege de structuur van dragende balken/pilaren. In figuur 3.3 is weergegeven welke gebouwen worden ingezet bij toepassing van de saneringsregeling.



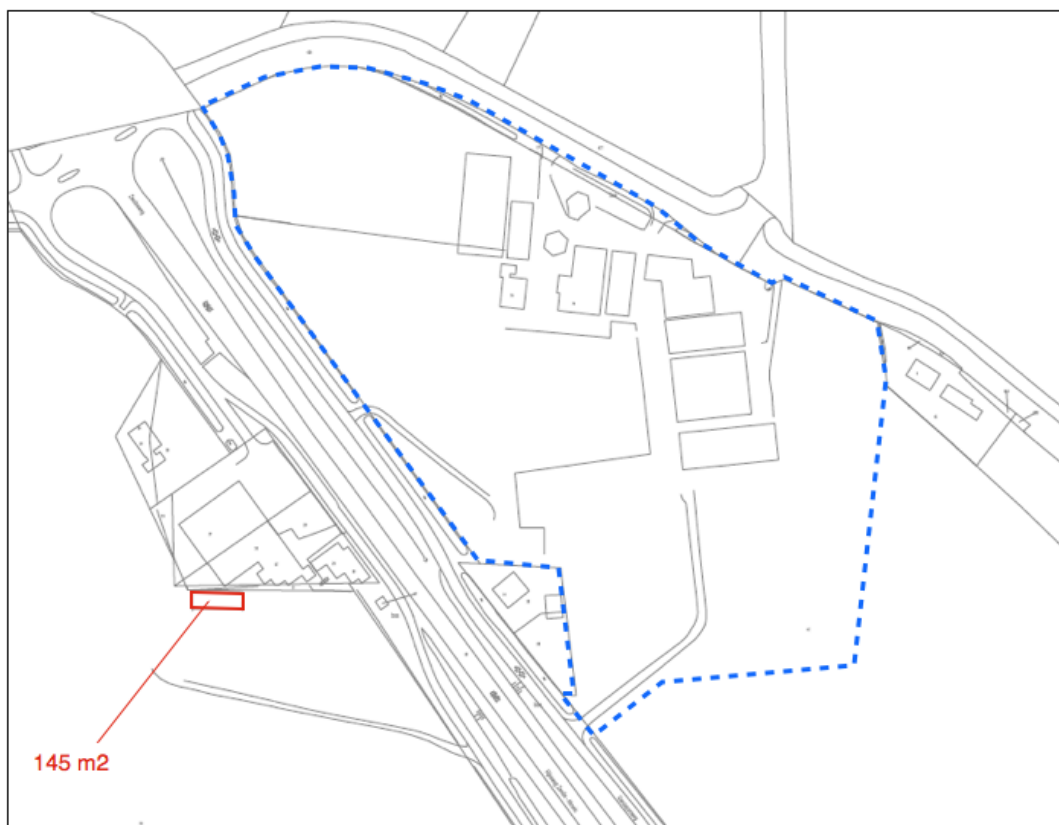
Figuur 3.3 Sloop van bebouwing met toepassing saneringsregeling (Bron: Eschbach ADB)

Zoals blijkt uit figuur 3.3 blijkt dat een gedeelte van een schuur (80 m²) en de voormalige melkveestal (814 m²) gesloopt worden. Hiervan mag 250 m² worden herbouwd en voor het overige mag 1/3 deel worden herbouwd. Dit betekent:

- Gedeelte schuur: $80 \times 1/3 = 27 \text{ m}^2$
- Voormalige melkveestal: $814 - 250 = 564 \times 1/3 = 188 \text{ m}^2$
- Totaal terug te bouwen: $27 + 188 + 250 = 465 \text{ m}^2$

Het totaal terug te bouwen oppervlakte blijft onder het maximale oppervlakte van 850 m² en voldoet aan de saneringsregeling.

Naast deze gedeeltelijke herbouw met toepassing van de saneringsregeling, is een verouderde kapschuur (damwand) gesloopt, die aan de overzijde van Zwolseweg aanwezig was. In figuur 3.4 is deze gesloopte schuur weergegeven.



Figuur 3.4 Sloop landschapsontsierende schuur buiten het erf (Bron: BJZ.nu)

Het slopen van deze schuur (145 m²) op deze locatie wordt gezien als toename van de ruimtelijke kwaliteit. Aangezien de huidige schuur als landschapsontsierend wordt beschouwd en buiten het erf is gelegen, wordt deze schuur buiten de saneringsregeling gehouden en mag het oppervlakte 100% wordt herbouwd op het erf.

In combinatie met het terug te bouwen oppervlakte uit de saneringsregeling mag (465 + 145 =) 610 m² worden teruggebouwd. Dit oppervlakte wordt ingezet om een nieuwe opslaghal te realiseren op de locatie waar de melkveestal wordt gesloopt. De nieuwe hal wordt tegen 'hal 2' (zie figuur 3.3) aangezet, waarbij de lengte van hal 2 wordt aangehouden. De bestaande bewegingsruimte aan de noordzijde van de voormalige ligboxenstal wordt hiermee vergroot.

Na de wijziging van de bestemming mag geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de bebouwing plaatsvinden. Tevens gaat deze wijziging gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voor zover mogelijk verbetering van de agrarisch uitstraling van de bedrijfsgebouwen. Dit is mogelijk door aan het meest zuidelijke schuur (voormalige ligboxenstal) een overkapping van 280 m² te realiseren, waardoor het gebouw aan deze zijde een lagere goothoogte krijgt. Deze uitvoering van bebouwing sluit aan bij het advies van Het Oversticht. Dit advies is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Door het gebouw met een lagere goothoogte aan de zuidzijde, zorgt dit gebouw voor een betere beëindiging van het erfensemble en overgang naar het landschap. Onder deze overkapping wordt de benodigde opslag (o.a. afvalcontainers) gestald waardoor de ruimtelijke uitstraling van het erf sterk wordt verbeterd. Overige buitenopslag is niet toegestaan.

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij het uitwerken van de erfinrichting is voornamelijk ingezet op kleinschaligheid en afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Omdat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgeoefend wordt het mestbassin en de kuilvoerplaten verwijderd. Daarnaast zal de bestaande mestopslagplaats behouden blijven voor hobbymatige agrarische activiteiten.

Ter plaatse van het mestbassin, kuilvoerplaten en de oostzijde van het erf worden houtsingels aangeplant/ versterkt. Langs de zuidelijke in- en uitrit wordt een enkele rij eiken geplant.

Om het zicht op de bebouwing vanaf de Zwolseweg enigszins te beperken worden lindes aan de westzijde van de bebouwing aangeplant. Ook worden er lindes aangeplant aan de voorzijde van de woningen. Tevens wordt hier een haag vervangen met streekeigen beplanting. De oorspronkelijke kamp, waaraan het erf is gelegen behoud met dit plan een open karakter.

Aan de noordoostzijde van het erf wordt een erfbosje, dat hier van oorsprong aanwezig was, opnieuw aangeplant. Ook aan de noordoostzijde wordt een stevige singel gerealiseerd. Door de aanplant van divers groen zal het erf beter ingepast zijn in het landschap. Hiermee wordt, in combinatie met het verwijderen van de agrarische voorzieningen, voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen benodigd voor zowel het agrarische bedrijf als voor de niet-agrarische activiteiten. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteit zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Daarnaast brengt de uitbreiding van de niet-agrarische vervolgfunctie en het kinderdagverblijf een aantal verkeersbewegingen met zich mee. In de nieuwe situatie zal, in vergelijking met de huidige situatie, het totaal aantal verkeersbewegingen gelijk blijven of beperkt toenemen.

De bestaande in- en uitritten aan de Hagenweg en de parallel van de Zwolseweg blijven behouden. Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft of beperkt toeneemt en er geen in- en uitritten worden toegevoegd of gewijzigd, wordt gesteld dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering met zich mee brengt.

De verkeerssituatie blijft overzichtelijk en de ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

3.4.2 Parkeren

In de huidige situatie is voldoende gelegenheid voor het parkeren, laden en lossen op het erf aanwezig. Ook in de nieuwe situatie is dit het geval, vanwege het feit dat de ruimte op het erf voor parkeren, laden en lossen niet wordt verkleint. Nabij de woning is ruimte voor enkele parkeerplaatsen voor bezoekers en het halen en brengen ten behoeve van het kinderdagverblijf. Parkeren voor werknemers zal plaatsvinden op de bestaande verharding aan de zuidzijde van het erf.

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.

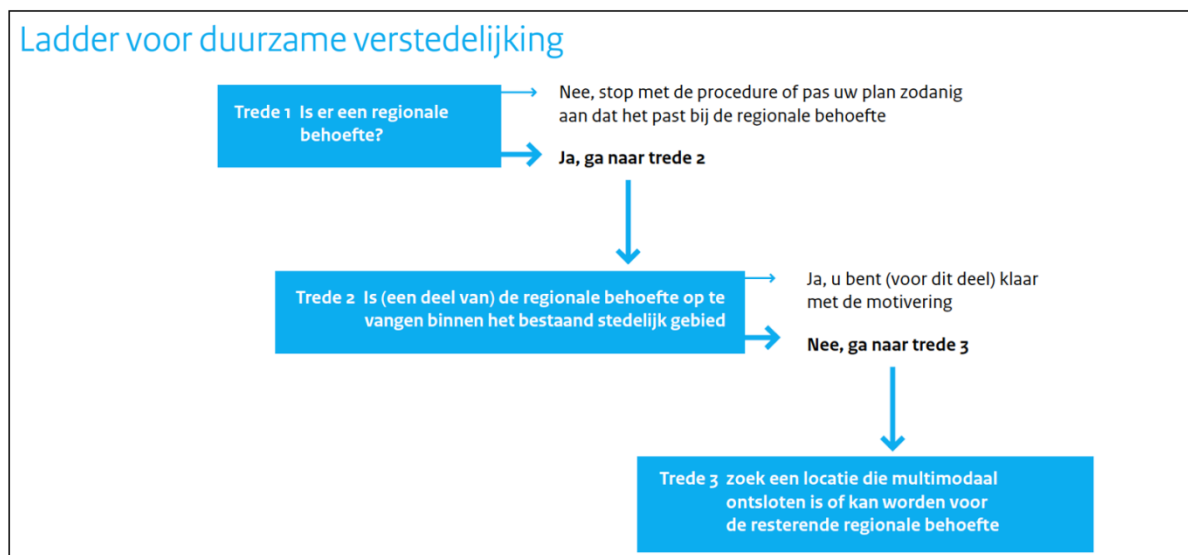
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het 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.



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een

belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd.

Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij sec functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er beoordeeld dient te worden of er sprake is van een zodanige functiewijziging. Dit kan onder meer afhankelijk zijn van woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling waarmee vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt herbenut, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een zodanige functiewijziging dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege kan blijven.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die op onderdelen is verankerd in de Omgevingsverordening.

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.

De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 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

4.2.3.1 Algemeen

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is tevens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-Rood', 'Rood-voor-Groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Daarnaast zijn overige ontwikkelingen opgenomen in het KGO.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' zijn er verschillende doelen voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Hieronder worden de doelen en kwaliteitsprestaties vanuit 'Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid' beschreven.

4.2.3.2 Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid

Doel:

Ruimte bieden voor bedrijfsontwikkeling die bijdraagt aan verbetering ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

Kwaliteitsprestaties:

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Herstel van cultuurhistorische waarden, herstel en aanleg van landschappelijke structuren en kwaliteiten, routestructuren en water als onderdeel van een totaalplan.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties:

Gebiedsontwikkeling: naast een basisinspanning (afhankelijk van functie) forse investering in ruimtelijke kwaliteit op terrein en omgeving op basis van een gebiedsvisie. Voor een individueel bedrijf met geringe impact: opstellen ruimtelijk kwaliteitsplan waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De hoogte van kwaliteitsprestaties is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe functie voor de kwaliteit van de omgeving moeten worden meegenomen. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging en de besparing van kosten kunnen als maatstaf dienen voor de minimale investering in de verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 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 zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

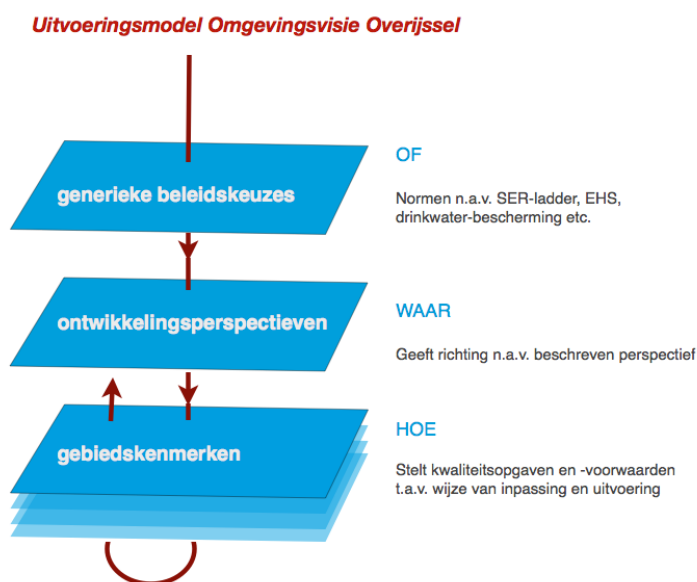
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

Figuur 4.2 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

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

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn de artikel 2.1.3 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna worden ingegaan.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

De ontwikkeling bestaat uit de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Het bestaande erf en bebouwing zal hiervoor worden gebruikt. Het bestaande bouwvlak is nagenoeg volledig in gebruik voor bedrijfsdoeleinden en wordt niet vergroot met dit plan. Daardoor zijn geen ontwikkelingen mogelijk die een extra ruimtebeslag leggen door het bouwen en verharden van de groene omgeving. Tevens wordt opgemerkt dat voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, welke buiten het bouwvlak zijn gelegen, worden verwijderd. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (Artikel 2.1.6)

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes wordt gesteld dat ten aanzien van deze ontwikkeling het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van belang is. Dit heeft betrekking op het artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Hierop wordt nader ingegaan.

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in een basisinspanning en een extra kwaliteitsimpuls zoals deze zijn beschreven in paragraaf 3.1.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit:

- Afschermen bestaande opstallen met forse houtsingels;
- Aanbrengen inheemse bomen om opstallen deels af te schermen;
- Hagen op het voorerf vervangen door inheemse soorten;
- Herstel erfstructuur aan de zuid en oostzijde van het erf;
- Sloop bedrijfsgebouwen door toepassing saneringsregeling;
- Gedekte kleurstelling entreepartijen;

Extra impuls kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- Opruimen mestbassin;
- Opruimen kuilvoeropslagen en vervangen door groen;
- Opruimen oude kapschuur aan overzijde van de rijksweg;
- Aanplant bomenrij langs zuidelijke in- en uitrit;
- Het van oorsprong voorkomende erfbosje langs de Zwolseweg herstellen;
- Minimaliseren opslagruimte buiten tot overkapping.

Voor een compleet overzicht van de landschapsmaatregelen ten behoeve van de kwaliteitsimpuls, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Gelet op deze maatregelen wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - 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 gebruiksruimte - mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (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. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Met de ontwikkeling worden de agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf volledig beëindigd. De niet-agrarische vervolgfunctie wordt voortgezet binnen de bedrijfsbebouwing. Het erf wordt met deze ontwikkeling opnieuw landschappelijk ingepast conform de gebiedenkenmerken van het cultuurlandschap. Tevens wordt de buitenopslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf verwijderd en is een landschapsontsierende schuur buiten het erf gesloopt. Daarmee zorgt de vervolgfunctie voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het beoogde ontwikkelingsperspectief.

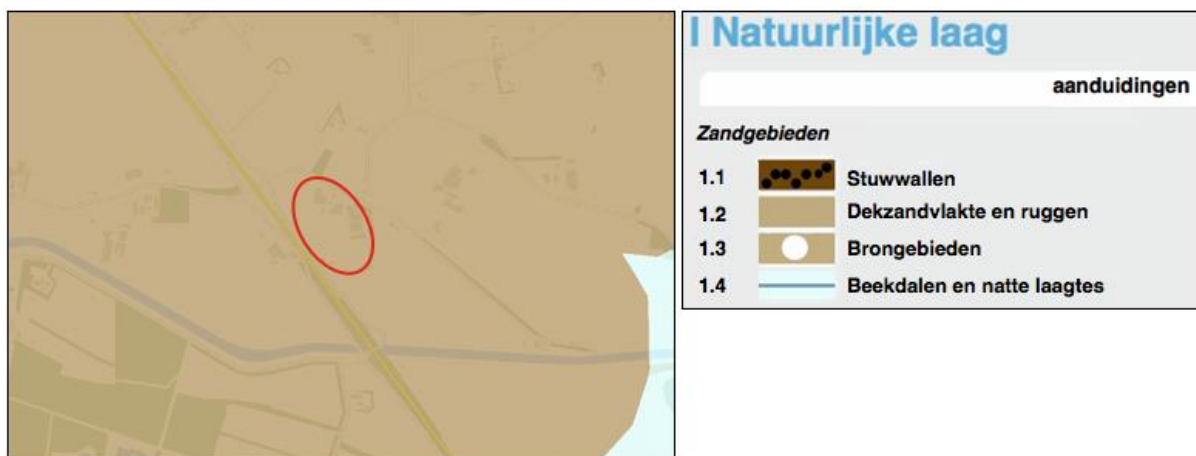
4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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, omdat ter plaatse van het plangebied geen kenmerken of elementen vanuit deze lagen aanwezig zijn.

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 De ‘Natuurlijke laag’: gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlaktes en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

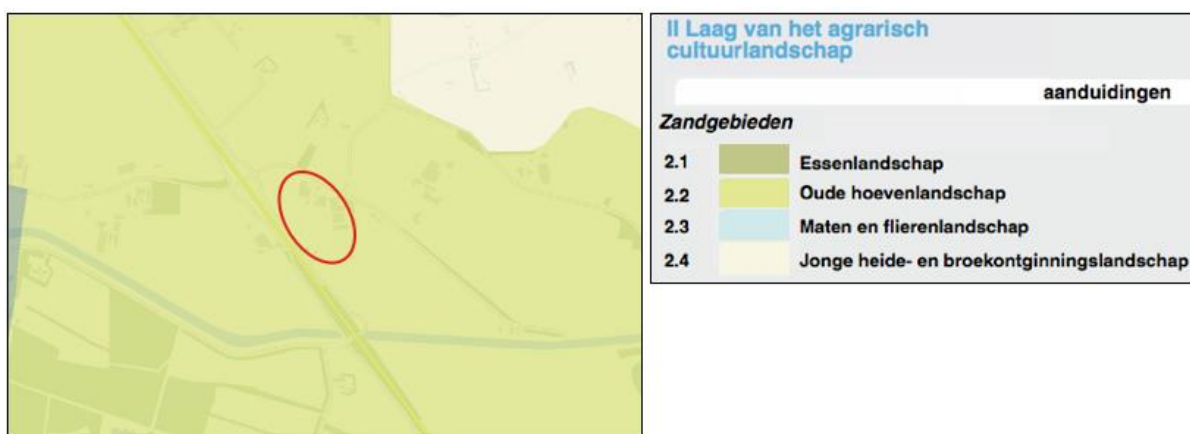
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De oorspronkelijke waarden van de natuurlijke laag zijn in dit geval niet meer herkenbaar. Het open karakter van het gebied blijft behouden omdat geen bebouwing wordt toegevoegd en de buitenopslag ten behoeve van het agrarische bedrijf wordt verwijderd. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij 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 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: gebiedstype “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. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. 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”

Door middel van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls, die bestaat uit het verwijderen van de buitenopslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf, de sloop van de kapschuur aan de overzijde van de rijksweg en de landschappelijke inrichting, worden de kenmerken van cultuurlandschap versterkt. Kortheidshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 waar het ruimtelijk kwaliteitsplan ten aanzien van de ontwikkellocatie wordt toegelicht. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij het gestelde in 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 en 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+

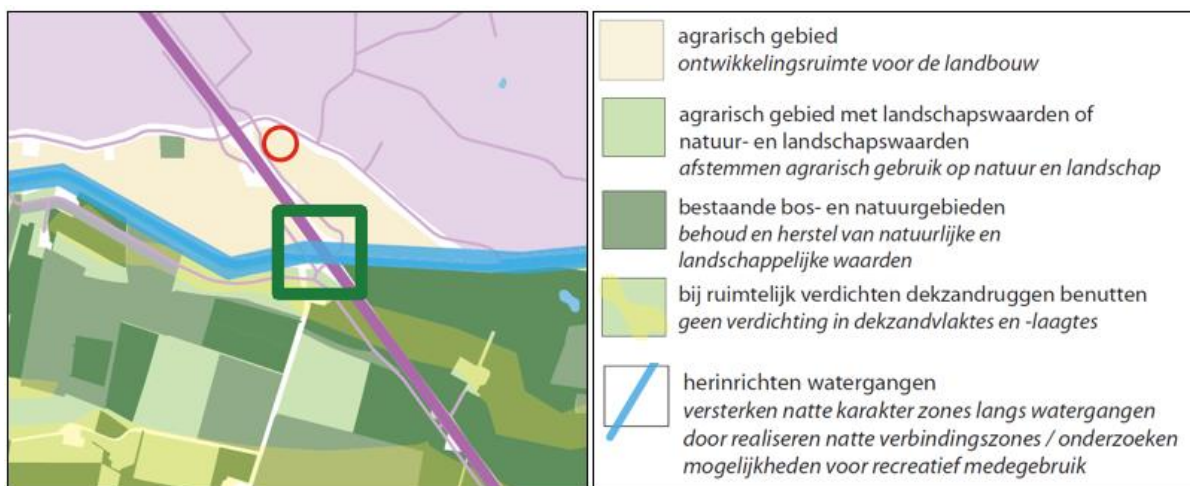
Afwegingskader bedrijventerreinen

Raalte heeft ruimte voor aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gezien het aanbod en de vraag kan worden gesteld dat de gemeente over een overcapaciteit beschikt. Bedrijvigheid vormt een van de dragers voor de levendige vitale kernen. Afgezien van Laag Zuthem en Liederholthuis beschikken alle kernen over een bedrijventerrein.

Echter hoeft bedrijfsontwikkeling niet per se te leiden tot nieuwe bedrijventerreinen. Waar mogelijk heeft de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid binnen de bebouwde kom of in vrijkomende agrarische bebouwing de voorkeur, uiteraard onder de voorwaarde dat geen hinder ontstaat voor de omgeving. Werken aan huis kan altijd, bij vrijkomende kavels moet sprake zijn van maatwerk. Pas als deze oplossingen geen ruimte bieden bestaat de mogelijkheid de bestaande bedrijventerreinen uit te bouwen.

Beschrijving visiekaart 2025+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied'. 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.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Raalte 2025+

Met de ontwikkeling worden de agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf volledig beëindigd. Deze vrijkomende agrarische bebouwing wordt gebruikt voor deze vervolgfunctie. 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 Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven

4.3.2.1 Algemeen

Het beleid van de gemeente Raalte is gericht op het streven naar ruimtelijke kwaliteit, maar is tevens flexibel en ontwikkelingsgericht. In het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is het beleid voor ‘niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarisch bedrijven’ verwerkt. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.4). Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming.

4.3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Raalte

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Agrarisch” zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden;
hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b, dient door middel van een erfinrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;

- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden vanuit bestemmingsplan Buitengebied Raalte

In dit geval worden de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig beëindigd. Wel worden hobbymatige agrarische activiteiten uitgeoefend.

- Ad a. Bestaande gebouwen worden gehandhaafd, met uitzondering van de saneringsregeling zoals opgenomen in Ad b.
- Ad b. Na wijziging van de bestemming zal eenmalig de saneringsregeling worden ingezet, zoals opgenomen in paragraaf 3.2.
- Ad c. Het erf wordt landschappelijk ingepast door middel van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in bijlage 1 en beschreven in de paragrafen 3.3.
- Ad d. Het erf wordt landschappelijk ingepast door middel van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in bijlage 1 en beschreven in paragraaf 3.3 en 4.3.3.
- Ad e. Het bouwvlak met de bestemming "Agrarisch" wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijf", die passend is voor deze vervolgfunctie, waarbij de locatie van het kinderdagverblijf middels een aanduiding is vastgelegd.
- Ad f. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' is opgenomen ter plaatse van de bouwvlak. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding en de regels (artikel 4).
- Ad g. De niet-agrarische vervolgfunctie vindt uitsluitend plaats in de bebouwing. Dit is vastgelegd in de regels van het van toepassing verklaarde bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.
- Ad h. De verkeersaantrekkende werking komt overeen met de voormalige agrarische functie. Parkeren, laden en lossen vindt plaats op het bestaande erf. Hiermee wordt gesteld dat er geen bezwaren zijn vanuit verkeerskundig oogpunt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
- Ad i. Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast door middel van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) en is beschreven in paragraaf 3.3.

- Ad j. De agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf wordt versterkt door de oorspronkelijke structuur van het wonen 'voor' en het werken 'achter' te verbeteren. Tevens wordt een overkapping met een lage goot aan de meest zuidelijke loods gebouwd. Hierdoor ontstaat een betere afronding van het erfensemble. Daarnaast blijft de bestaande agrarische bebouwing, met uitzondering van de saneringsregeling, ongewijzigd.
- Ad k. Met voorliggend initiatief is er geen sprake van detailhandel.
- Ad l. Met voorliggend initiatief is er geen sprake van horeca.
- Ad m. In voorliggend plan wordt in hoofdstuk 5 aangetoond dat het initiatief milieuhygiënische inpasbaar is en er geen belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden onevenredig worden geschaad.
- Ad n. In voorliggend plan wordt in hoofdstuk 5 aangetoond dat het initiatief geen ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven beperkt.
- Ad o. Er worden met dit initiatief een milieugevoelige functie toegevoegd in het plangebied, namelijk het kinderdagverblijf. Uit paragraaf 5.5 en 5.6 blijkt dat er geen sprake is van een extra beperking voor her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Tevens ligt het plangebied niet in de reconstructiezonering en op ruime afstand van de landbouwontwikkelingsgebieden.
- Ad p. Momenteel zijn er twee woningen aanwezig. Er worden geen woningen toegevoegd.
- Ad q. Het plangebied is niet gelegen binnen 50 meter van de bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding".
- Ad r. Niet van toepassing.
- Ad s. 1) Uitsluitend bedrijvigheid t/m milieucategorie 2 is toegestaan, dat is verankerd in de regels.
2) Tevens zijn activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het besluit milieueffectrapportage 1994 niet toegestaan. Dit is vastgelegd in de regels. Opgemerkt wordt dat de beoogde vervolgfunctie niet in de genoemde bijlagen is opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

4.3.3.1 Algemeen

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

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



Figuur 4.7 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

“Weteringenlandschap”

De weteringen zijn de dragers van de landschapsstructuur. De waterlopen worden ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. De laagtes dienen zoveel mogelijk ‘open’ te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand.

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

- Wetering als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

In dit geval ligt het erf aan de rand van een kamp. Het bijbehorende kleinschalige karakter wordt versterkt door de toevoeging van diverse beplanting rond erf. Tevens worden voorzieningen als het mestbassin en de kuilvoerplaten behorende bij de agrarische bedrijvigheid verwijderd. De open ruimte van de (oude) kamp blijft

behouden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapontwikkelingsplan. In bijlage 1 wordt een verdere onderbouwing van de beoogde landschapsmaatregelen gegeven.

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 hiervoor is toegelicht.

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, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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 Beoordeling

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in het plangebied en daarbuiten.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Het kinderdagverblijf ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Zwolseweg (N35) en de Hagenweg. Gelet hierop is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. In bijlage 3 van deze toelichting is het gehele onderzoek opgenomen.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{den} op de gevels van het kinderdagverblijf ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. De maximale geluidbelasting over de dagperiode bedraagt na aftrek 48 dB ten gevolge van de Zwolseweg. De Hagenweg wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer van aanliggende percelen. De intensiteit op deze weg zal laag liggen. Uit een berekening blijkt dat zelfs bij een intensiteit van 2000 voertuigen de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een intensiteit van 2000 voertuigen voor deze weg is onrealistisch hoog.

Daarmee voldoet de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor het kinderdagverblijf is er ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een goed verblijfsklimaat.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het 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 conform de richtlijnen NEN 5740.

In het kader van de bestemmingswijziging van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming moet worden aangetoond dat de locatie hiervoor geschikt is.

Kruse Milieu BV heeft een Eind-/Nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de huidige en voormalige verdachte terreindelen zijn onderzocht. Naar aanleiding van de uitkomsten is een Aanvullend en nader onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hierna kort beschreven en voor de complete rapportages wordt verwezen naar bijlagen 4 en 5 van deze toelichting.

5.2.2 Eind-/nulsituatie bodemonderzoek

Uit dossieronderzoek en veldbezoek zijn drie verdachte locaties naar voren gekomen. De drie verdachte locaties zijn onderzocht.

A. Huidige bovengrondse dieseltanks

- de bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 1 is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten;
- wel is de bodem plaatselijk bitumenhoudend en is stort (plastic) aangetroffen.

B. Huidige afleverzuilen en een voormalige ondergrondse dieseltank

- de bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie;
- de ondergrond is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 11 is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.

C. Werkplaats met huidige opslag van olieproducten op een lekbak en een voormalige bovengrondse dieseltank

- de bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 22 is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten.

5.2.3 Aanvullend en nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van de Eind-/nulsituatie heeft aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden op deellocatie A en B. Tevens heeft aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden op deellocatie D. Dit betreft een niet eerder onderzocht terreindeel, waar volgens de milieuvergunning een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. Het nader onderzoek heeft alleen betrekking op de afperking van de grondverontreiniging in deellocatie A.

Deellocatie A:

De sterke verontreiniging met zware metalen ter plekke van deellocatie A is in voldoende mate afgeperkt. De omvang van de sterke grondverontreiniging wordt geschat op circa 20 m² x 0.5 meter = 10 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging omdat het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden.

De verontreiniging met zware metalen wordt beschouwd als een historische verontreiniging. Sanering van de sterk verontreinigde grond is bij huidig gebruik niet urgent. De sterk verontreinigde laag is afgedekt door een klinkerverharding. Er zijn geen humane risico's (door blootstelling), ecologische of verspreidingsrisico's.

De puinhoudende grond in de druppelzone van de berging is asbesthoudend, maar het asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde.

Deellocatie B:

De lichte olieverontreiniging is alleen in het in pandige deel van deellocatie B aangetoond. Uit de afperkende boringen is gebleken dat geen tot (zeer) lichte oliegehalten aanwezig zijn.

Deellocatie D:

Het grondwater ter plekke van deellocatie D heeft geen aantoonbare negatieve invloed ondervonden van de voormalige bovengrondse dieselopslag. Er zijn geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde brandstofcomponenten aangetoond.

5.2.4 Sanering

Gelet op de uitkomsten van het Aanvullend en nader onderzoek is een Plan van Aanpak bodemsanering opgesteld door Kruse Milieu BV, de sanering uitgevoerd en aansluitend door Hunneman Milieu-Advies een Evaluatierapport opgesteld. De onderzoeksresultaten worden hierna kort beschreven en voor de complete rapportages zijn samengevoegd met de gemeentelijke beoordelingen in bijlage 6 van deze toelichting.

Er zijn 4 locaties op de milieutekeningen ingetekend waar tanks hebben gelegen. Deze locaties zijn onderzocht waarbij bij één locatie (deellocatie B: met een afleverzuil) verontreiniging is aangetoond in de bovengrond. Deze verontreiniging is ontstaan na 1987 waardoor deze onder de zorgplicht valt en er gesaneerd moet worden tot AW-waarde. Om de sanering te kunnen uitvoeren is een plan van aanpak opgesteld waarbij de verontreiniging tot AW-waarde zal worden gesaneerd. De civieltechnische werkzaamheden zijn uitgevoerd door Kruse, de milieukundige begeleiding is gedaan door Hunneman Milieu Advies. Er is terug gesaneerd tot AW-Waarde (bodem en talud monster). Eén wand is niet bemonsterd na de ontgraving in verband met de aanwezigheid van de fundering.

Er is ter plaatse van deellocatie A bij het plaatsen van de boringen in de grond tot 0,5 m-mv sterk plastic houdend materiaal en bitumen waargenomen. Dit is in het nader bodemonderzoek aanvullend onderzocht. Hieruit blijkt dat er een licht verhoogd gehalte aan cadmium, kobalt en lood aanwezig is in de bovengrond en een sterk verhoogd gehalte aan koper en zink. De omvang is ongeveer 10 m³ sterk verontreinigde grond. Door de omvang van de verontreiniging is de gemeente ten aanzien van deze verontreiniging het bevoegde gezag. Momenteel is de verontreiniging onder het gebouw gelegen en niet makkelijk bereikbaar. Zodra de verontreiniging beschikbaar komt door bijv. verwijderen tanks en/of verwijderen gebouw dient een plan van aanpak te worden ingediend bij bevoegd gezag om de verontreiniging te saneren.

5.2.5 Conclusie

Er zijn diverse bodemonderzoeken en er is een sanering uitgevoerd op het perceel t.b.v. het mogelijk maken van de bestemmingswijziging. Deellocatie B is hiervoor gesaneerd. Deellocatie A bevat een verontreiniging die in de toekomst, zodra de verontreiniging beschikbaar komt, gesaneerd dient te worden. Dit dient dan ook te worden overlegd met bevoegd gezag, de gemeente.

Verder zijn er geen verdachte locatie op het terrein waar verhoogde gehalten zijn aangetoond en waar maatregelen moeten worden getroffen. Op basis van deze bodemgegevens zijn er geen belemmeringen voor de geplande bestemmingswijziging.

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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Ook vanwege het feit dat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft of beperkt toeneemt. Opgemerkt wordt dat de bedrijfsfunctie niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen valt, maar het kinderdagverblijf wel. Het kinderdagverblijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' zoals opgenomen op de verbeelding. Hiermee is voldoende afstand gewaarborgd tussen de N35 en het kinderdagverblijf.

5.3.3 Conclusie

De luchtkwaliteit levert geen belemmering in het kader van de bestemmingsplanwijziging.

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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

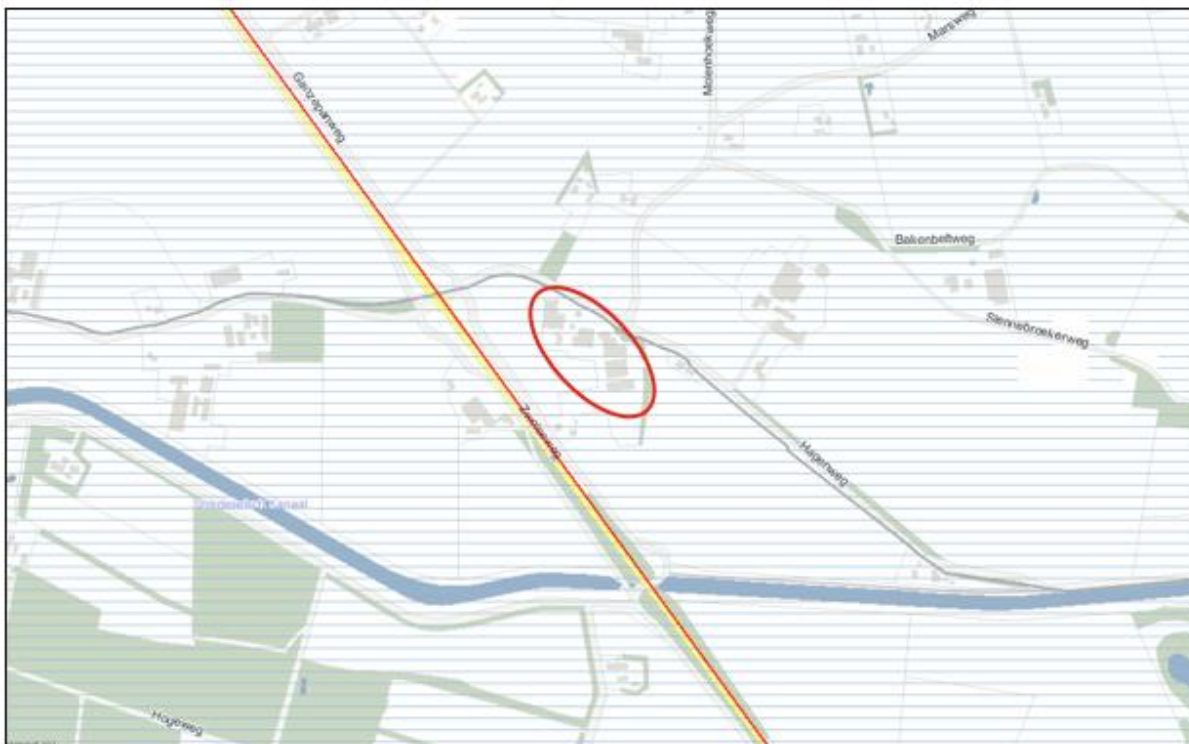
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'(Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- 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 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 dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat de Zwolseweg (N35) is aangemerkt als transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportroute kent geen plaatsgebonden risicocontour ($PM10^{-6}$). Tevens is het plangebied gelegen binnen een overstromingsgebied (dijkkringnummer 53, Salland). Dit brengt met zich mee dat het groepsrisico verantwoord moet worden. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het overstromingsrisico.

Verantwoording Groepsrisico

Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage bevolkingsdichtheid in het desbetreffende gebied en dat de ontwikkeling een toename van het aantal personen met zich mee brengt. Op basis van bijlage 1 bij de Regeling basisnet is voor het wegdeel: N35: (Zwolle) - afrit N348 (Raalte, Ommerweg) een GR-plafond ($PR10^{-7}$) bepaald op 47 meter vanaf de weg. Tevens geldt er geen plasbrandaandachtsgebied voor dit wegdeel. De afstand van de Zwolseweg (N35) tot aan de bedrijfsbebouwing bedraagt ruim 110 meter. Een nadere berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Gelet op het bovengenoemde is en blijft er sprake van een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient ten eerste te worden beoordeeld of in de omgeving wordt gestreefd naar *functiemenging* of *functiescheiding*. In dit geval betreft de omgeving het buitengebied wat gelijk wordt gesteld met rustige woonwijk, waarbij in principe wordt gestreefd naar functiescheiding. Binnen de functiescheiding worden twee gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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 aan de Zwolseweg is weliswaar gelegen in het buitengebied, maar vanwege de druk bereden N35 en het diervoerderbedrijf aan de overzijde van de N35 is de omgeving aan te merken als omgevingstype “gemengd gebied”.

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 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en realisatie van een niet-agrarisch vervolgfunctie in de vorm van opslag en lichte assemblage. 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.

In dit geval worden bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, conform de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’.

In dit geval wordt het bedrijf aangemerkt als ‘Bouwinstallatie algemeen’ conform de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ behorende bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’. Een dergelijke inrichting valt onder de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Daarnaast is het kinderdagverblijf toegestaan dat wordt het bedrijf aangemerkt als ‘Kinderopvang’ conform de ‘VNG uitgave’. Een dergelijke inrichting valt ook onder de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Gelet op het omgevingstype “gemengd gebied” is het mogelijk om de richtafstand met een afstandsstap te verlagen.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Hagenweg 3, is gelegen op 55 meter van het bouwvlak. De woning aan de Zwolseweg 74 is gelegen op een afstand van ruim 65 meter van het bouwvlak. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand. Geconcludeerd wordt dat het woon en leefklimaat voor de omwonenden niet in ernstige mate wordt aangetast, tevens omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig worden beëindigd.

Vanwege de gewijzigde bedrijfsactiviteiten wordt op grond van het Activiteitenbesluit een melding gedaan.

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.

De ontwikkeling gaat uit van het bestemmen van een niet-agrarisch bedrijf en het toevoegen van een kinderdagverblijf. Het niet-agrarisch bedrijf wordt niet aangemerkt als milieugevoelig, het kinderdagverblijf wel. De bestaande milieugevoelige functies, de bedrijfswoningen, wijzigen niet met dit plan. In de omgeving van het plangebied zijn een diervoederbedrijf en een aantal veehouderijen aanwezig.

Diervoederbedrijf

De milieucategorie, met bijbehorende afstandsnormen blijft ongewijzigd. Voor het bestaande diervoederbedrijf aan de Zwolseweg 87 (mengvoeder, p.c. < 100 t/u, cat. 4.1) geldt een richtafstand van 100 meter tot een geurgevoelig object, uitgaande van omgevingstype "gemengd gebied". De afstand van de aanduiding 'kinderdagverblijf' waarbinnen het kinderdagverblijf mag worden opgericht, tot aan het bedrijfsperceel bedraagt circa 145 meter. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan worden opgemerkt dat het diervoederbedrijf recentelijk is uitgebreid, waarmee rekening is gehouden met de woning (Zwolseweg 74) die is gelegen tussen het diervoederbedrijf en het plangebied. Als gevolg van de toepassing van moderne productie- en verwerkingsmethoden (best beschikbare technieken, via de omgevingsvergunning verplicht) voldoet de uitbreiding aan het geurbeleid ter plaatse van de woning, waardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van het kinderdagverblijf tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Veehouderijen

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de overige aspecten. De afstand van de aanduiding 'kinderdagverblijf' waarbinnen het kinderdagverblijf mag worden opgericht, tot aan het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel bedraagt circa 215 meter.

Aan de richtafstand van 30 meter tot aan de bedrijven wordt derhalve voldaan.

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 & Activiteitenbesluit

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. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Daarnaast geldt op basis van het Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter vanaf de opslag van agrarische bedrijfsstoffen (waaronder dierlijke meststoffen) van inrichtingen tot aan milieugevoelige objecten.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Agrarische activiteiten in het plangebied

De agrarische bedrijfsactiviteiten wordt volledig beëindigd met dit plan. Wel worden nog hobbymatige agrarische activiteiten tot een maximum van 13,5 NGE uitgeoefend. Opgemerkt wordt dat het dieraantal afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Tevens wordt de afstand van het bouwvlak tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object, de woning aan de Hagenweg 3, niet verkleind.

Daarnaast zal de bestaande mestopslagplaats (buiten het bouwvlak) behouden blijven voor voorgenoemde hobbymatige activiteiten. Aangezien de agrarische activiteiten niet bedrijfsmatig of van een bedrijfsmatige omvang zijn, maakt deze mestopslag geen deel uit van een inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Daarom gelden uitsluitend voorwaarden voor de lozing van vuilwater afkomstig van het opslaan van dierlijke meststoffen. De afstandseisen zijn niet aan de orde. Opgemerkt wordt dat de afstand van de mestopslagplaats tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object, de woning aan de Hagenweg 3, ongewijzigd blijft.

Geconcludeerd wordt dat het woon en leefklimaat voor de omwonenden niet in ernstige mate wordt aangetast.

5.6.2.2 Kinderdagverblijf

Met het oprichten van het kinderdagverblijf wordt een nieuwe geurgevoelige functie opgericht. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter.

De afstand van de aanduiding 'kinderdagverblijf' waarbinnen het kinderdagverblijf mag worden opgericht, tot aan het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel bedraagt circa 215 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand. Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het agrarische bedrijven worden tevens niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit 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.

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel" ligt op een afstand van 5,8 kilometer. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, en de wijziging van de bedrijfsvoering waarbij de agrarische activiteiten worden beëindigd, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000.

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 5.2 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)

Het plangebied is niet gelegen in binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS ligt op circa 175 meter afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de EHS en de wijziging van de bedrijfsvoering waarbij de agrarische activiteiten worden beëindigd, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

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

Het gehele perceel wordt intensief gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Gezien het intensieve gebruik/ beheer zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. In dit plan wordt afgeweken van het gebruik van bestaande bebouwing. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in deze bebouwing. Hiervoor zijn geen fysieke ingrepen aan de orde. Wel wordt met toepassing van de saneringsregeling bedrijfsbebouwing vervangen. Daarnaast is samenhangend met deze ontwikkeling, aan de overzijde van de Zwolseweg (buiten het plangebied), een loods ten behoeve van opslag gesloopt. Deze loods van circa 145 m² is enkelwandig en volledig open aan één zijde. Zodoende hebben weer en wind vrij spel en omdat er geen spouwmuur of zolder aanwezig is, wordt de potentiële aanwezigheid van de beschermde soorten niet verwacht.

Van significant negatieve effecten door dit project lijkt dan ook geen sprake.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast worden geen negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied verwacht en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

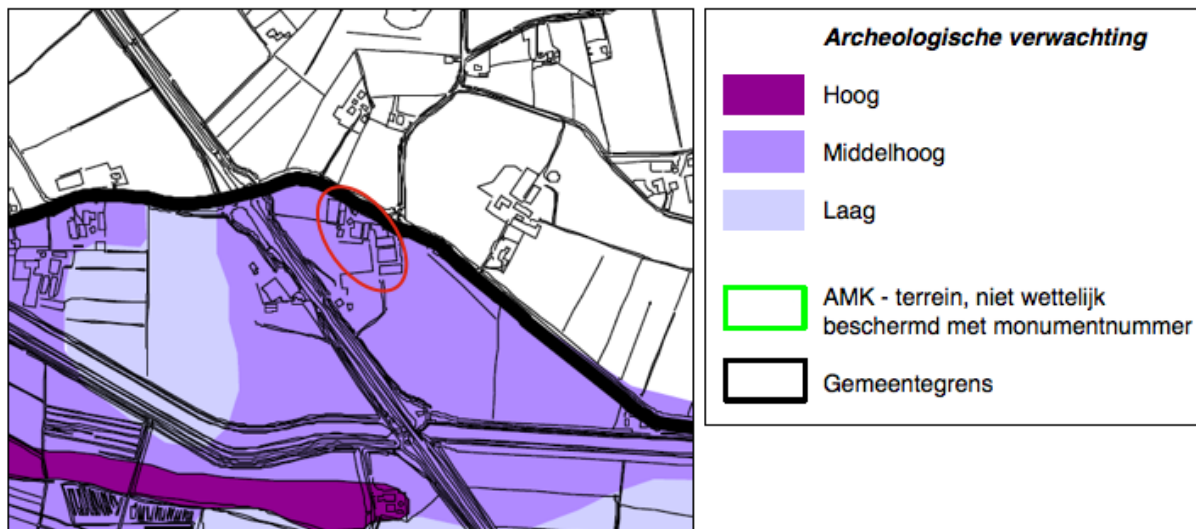
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Raalte beschikt over een archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met hoog, middelhoog of laag. Een uitsnede van deze archeologische beleidsadvieskaart is opgenomen in figuur 5.3. Het plangebied is gelegen in een gebied waar een middelhoge archeologische verwachting geldt.



Figuur 5.3 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Raalte)

Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 5.000 m² in het landelijk gebied en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen een archeologisch onderzoeksplicht.

Na voorliggend plan wordt de saneringsregeling voor landschapsontsierende bebouwing ingezet voor herbouw. Met de saneringsregeling mag maximaal 850 m² aan nieuwe bebouwing worden opgericht.

Waardoor ruimschoots beneden de onderzoeksgrens van 5.000 m² wordt gebleven. Derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de aanwezig middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het plangebied is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden voorwaarden voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In 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 er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D

opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied en conclusie

In dit geval is artikel 19j sub 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is. Tevens is het project niet opgenomen in de C- of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve wordt het project niet beschouwd als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied. Er zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hierna wordt één en ander uiteengezet.

6.1.1 Europees beleid

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater verbeterd zodat het water chemisch en ecologisch (weer) gezond wordt. Alle waterbeheerders moeten ervoor zorgen dat de waterkwaliteit in 2015 op orde is. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op stroomgebied niveau plannen opgesteld

In deze stroomgebiedplannen staan de concrete doelstellingen en maatregelen beschreven voor de verschillende stroomgebieden.

6.1.2 Rijksbeleid/Waterwet

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. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. 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.

6.1.2.1 Nationaal waterplan 2009-2015

Onderdeel van de bovengenoemde Waterwet is het zesjaarlijkse Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding (1998) en heeft de status van structuurvisie binnen de Wet ruimtelijke ordening. Tevens maken de (vier) stroomgebiedsbeheersplannen (SGBP's) onderdeel uit van het Nationaal Waterplan. Op deze wijze ontstaat er een heldere koppeling tussen Europees beleid (KRW) en rijksbeleid. Duurzaam waterbeheer is het devies van het Nationaal Waterplan.

Gemeenten hebben specifieke taken op het gebied van omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast kunnen gemeenten faciliterend optreden bij het nemen van bepaalde ruimtelijke maatregelen.

6.1.2.2 Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

De opgetreden wateroverlast in het verleden heeft aangetoond dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. In grote lijnen ligt in de belangrijkste nationale beleidsstukken de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

6.1.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

6.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee 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'*.

Om daar te komen heeft de Omgevingsvisie vijf centrale thema's:

- Veiligheid: een veilige omgeving om te wonen en te werken door voldoende bescherming tegen het water te bieden
- Schoon en gezond water: een goede drinkwatervoorziening onmisbaar. Goed functionerende ecosystemen hebben voldoende en schoon water nodig.
- Gebruik van water: een goed waterpeil voor de landbouw of beregening
- Water als waardevol element. Water heeft behalve praktisch nut ook een belevingswaarde. Water is een waardevol element in de woon- en werkomgeving en in het buitengebied.
- Sturing waterbeleid: In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke rol ze in het waterbeleid wil spelen.

6.1.4 Waterschapsbeleid

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

6.1.5.1 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.

6.1.5.2 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Raalte heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) vastgesteld voor een periode van 2014 – 2020. In het GRP zijn de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater 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:

- 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 Groot Salland om de kwetsbaarheid van de individuele organisaties te verminderen.

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

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “korte procedure”. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 7.

Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

6.2.3 Overstromingsrisico

In de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel wordt invulling gegeven aan de risicobenadering. Omdat het plangebied binnen de dijkkring 53, Salland ligt is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Voor de dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op eens per 1250 jaar. Uit de risicokaart van de provincie Overijssel blijkt dat het plangebied wordt gekarakteriseerd als een gebied met een kleine kans op overstroming. De risicokaart duidt het plangebied aan als “potentieel overstroombaar gebied”. Door het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, en mede gelet op de hogere ligging van het erf ten opzichte van de omgeving, zijn aanvullende maatregelen voor dit plan niet noodzakelijk.

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 wijzigingsplan: 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.

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. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Buitengebied Raalte” en rekening houdend met “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” van de gemeente Raalte.

Dit geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” kent in artikel 4.7 onder c. een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming ‘Agrarisch’ kan – bij algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf – de bestemming worden gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming, in dit geval de bestemming ‘Bedrijf’. Dit wijzigingsplan voorziet hierin. De regels uit de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte” en “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” zijn voor het overige van toepassing op het perceel en worden in de regels van dit wijzigingsplan dan ook (grotendeels) van toepassing verklaard.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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)
De inhoudelijke begrippen van “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” zijn van toepassing. Tevens zijn dit wijzigingsplan en de moederplannen nader gedefinieerd.

- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten van “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” zijn onverkort van toepassing.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikelen ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’ worden de bestemmingsregels van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” zijn van toepassing verklaard. De verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” is gewijzigd door voorliggend wijzigingsplan in die zin dat ter plaatse van het perceel aan de Zwolseweg 76-78 is gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’. Ter plaatse van de aanduiding ‘kinderdagverblijf’ is het kinderdagverblijf toegestaan.

7.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening”, onverkort van toepassing verklaard.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk worden de regels ten aanzien van het overgangsrecht zoals opgenomen in de bestemmingsplannen “Buitengebied Raalte”, “Buitengebied Raalte, correctieve herziening” en “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening”, onverkort van toepassing verklaard. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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)

In voorliggend plan worden gronden buiten het bouwvlak bestemd als “Agrarisch”, overeenkomstig de aansluitende gebiedsbestemming. De gronden zijn in het plangebied opgenomen vanwege de uitvoering van de voorwaardelijke verplichting. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen en daaraan ondergeschikt evenementen, extensieve dagrecreatie en hobbymatige, agrarische of natuurgerichte activiteiten.

Bedrijf (Artikel 4)

Het voormalig agrarische bouwvlak heeft de bestemming “Bedrijf” gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2. Omdat het in dit geval een voormalig agrarisch erf betreft, is de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing’ opgenomen. Hierdoor mogen op gebouwen maximaal de bestaande maatvoering behouden. Het kinderdagverblijf is uitsluitend toegestaan plaatse van de aanduiding ‘kinderdagverblijf’.

Enmalig kan te slopen landschapsontsierende bebouwing er met toepassing van de saneringsregeling (gedeeltelijk) worden teruggebouwd. Deze saneringsregeling zal na de wijziging van de bestemming worden ingezet voor een gedeeltelijk herbouw. Tevens wordt een landschapsontsierende schuur met een oppervlakte van 145 m² van buiten het plangebied, conform bijlage 2 van de regels volledig op het erf teruggebouwd.

Voorwaardelijke verplichting

In de regels van de bestemming “Bedrijf” is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Concreet betekent dit dat de gronden en bouwwerken binnen de bestemming “Bedrijf” pas in gebruik mogen worden genomen nadat de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels zijn gerealiseerd of de landschapsmaatregelen binnen twee jaar na inwerkingtreding van het plan gerealiseerd zijn. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan, kan handhavend worden opgetreden door de gemeente.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 5)

Deze dubbelbestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de verwachte archeologische waarden. Derhalve is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming waarbij wordt uitgegaan van een middelhoge archeologische waarde.

Waarde - Landschap - 1 (Artikel 6)

Deze dubbelbestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor Behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf. Derhalve is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet worden besloten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdreel 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. 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van het regulier vooroverleg op 28 maart 2013 besproken met de provincie Overijssel. De provincie heeft positief op het plan gereageerd en heeft geen negatieve inhoudelijke opmerkingen geplaatst.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Advies Het Oversticht

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4 Eind-/nulsituatie bodemonderzoek

Bijlage 5 Aanvullend en nader bodemonderzoek

Bijlage 6 Bodemsanering en beoordeling

Bijlage 7 Standaard waterparagraaf