



Wijzigingsplan Laarman's Erf
verblijfsrecreatie

Buitengebied Raalte

8e wijziging

omgeving Pollenweg 4

NL.IMRO.0177.BPW20130007



Wijzigingsplan Laarman's Erf, verblijfsrecreatie

Plantoelichting

Definitief

Familie Tielbeke
Pollenweg 4
8105 SM LUTTENBERG

Grontmij Nederland B.V.
Zwolle, 4 september 2014

Verantwoording

Titel : Wijzigingsplan Laarman's Erf, verblijfsrecreatie
Subtitel : Plantoelichting

Projectnummer : 325132
Referentienummer : NL.IMRO.0177.BPW20130007-0002
Revisie : 10
Datum : 4 september 2014

Auteur(s) : H.J. Jansen MSc
E-mail adres : rik.jansen@grontmij.nl
Gecontroleerd door : ir. R.H.M. Koerhuis
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : G.J.M. Santema
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Noordzeelaan 50
8017 JW Zwolle
Postbus 1364
8001 BJ Zwolle
T +31 88 811 63 88
F +31 38 422 76 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemming	6
1.3.1	Zienswijze	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Aanleiding	7
2.1	Historie van het plangebied	7
2.2	Huidig landschapsbeeld	8
2.3	Toekomstige situatie	11
2.3.1	Planconcept en landschapsplan	11
2.3.2	Bebouwing	12
2.3.3	Ontsluiting en parkeren	13
2.3.4	Verlichting	13
2.4	Conclusie	13
3	Uitvoerbaarheid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Barro (2011)	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Provincie Overijssel	14
3.3	Regionaal beleid	18
3.3.1	Landschapsonwikkelingsplan gemeenten Deventer, Raalte, Olst-Wijhe	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Structuurvisie Raalte 2025+	19
3.4.2	Samen vooruit Raalte 2020	19
3.4.3	Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte, 2008	19
3.5	Financiële haalbaarheid	20
4	Onderzoeken	21
4.1	Bodem	21
4.2	Externe veiligheid	22
4.3	Lucht	22
4.4	Akoestiek	22
4.5	Flora en Fauna	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	23
4.7	Archeologie	24
4.8	Water	25
4.9	Verkeer en parkeren	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Verbeelding	29
5.3	Regels	29
5.3.1	Algemeen	29
5.3.2	Flexibiliteitsbepalingen	29

5.3.3	Structuur	29
6	Resultaten inspraak en overleg	30
6.1	Overleg	30
6.1.1	Overleg met de gemeente Raalte	30
6.1.2	Overleg met de provincie Overijssel	30
6.1.3	Overleg met Oversticht.....	30
6.1.4	Watertoetsproces	30
6.1.5	Veiligheidsregio en Gasunie	30
6.2	Inspraak en overleg.....	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Laarman's Erf is voornemens aan de Pollenweg 4 te Luttenberg, op de plaats van agrarische gebouwen, zes verblijfsrecreatieve woningen (met twee appartementen per woning) en één groepsverblijf te realiseren. Daarnaast wil de initiatiefnemer een woning bouwen voor eigen gebruik.

Deze voorzieningen zullen dienen voor toeristisch-recreatief gebruik.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Pollenweg te Luttenberg in de gemeente Raalte (zie figuur 1.1). Het betreft een agrarisch gebied. Het hele gebied is omsloten door agrarische percelen. Het gebied wordt ontsloten door een oprit die aansluit op de Pollenweg.



Figuur 1.1 Het plangebied

De initiatiefnemer is in het bezit van de gronden die het plangebied vormen. Deze percelen staan kadastraal bekend als:

- RAALTE R 1497
- RAALTE R 1496 (huidige woonhuis)

De percelen hebben een grotere oppervlakte dan het plangebied. Kadastraal perceel R 1496 betreft het huidige woonhuis en valt volledig binnen het nieuwe plangebied. Nummer R 1497 is

het omringende agrarische perceel waarvan het woonhuis deel uit maakt. Het volledige plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 hectare.

1.3 Vigerende bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte', vastgesteld op 8 juni 2012 en in werking getreden op 17 oktober 2012, is het perceel bestemd als 'Agrarisch'.

1.3.1 Zienswijze

Het realiseren van de recreatiewoningen en het groepsverblijf is op grond van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is de wijziging van de bestemmingen van een deel van de percelen noodzakelijk.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' van 2012 is, zoals aangegeven, de bestemming 'Agrarisch' aan het gebied gegeven. Initiatiefnemer heeft in oktober 2011 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (2012) om de het gebied als 'Recreatie – Verblifsrecreatie – 1' te bestempelen.

Het College van B&W van de gemeente Raalte heeft op 17 juli 2012 positief ingestemd met het voorstel om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' planologisch medewerking te verlenen aan het verzoek om recreatieve vervolgfuncties toe te staan op het perceel. Dit wijzigingsplan is daarvan het gevolg.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit de plantoelichting, de regels en de verbeelding. In de plantoelichting worden de beweegredenen tot het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied, evenals een interpretatie van de bestemmingen, gegeven. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het plan.

2 Aanleiding

2.1 Historie van het plangebied

Het plangebied is gelegen ter hoogte van het Hellendoornse Broek, een oorspronkelijk laaggelegen, nat gebied tussen de stuwwallen van Luttenberg en de Hellendoornse Berg. Deze broekgebieden worden gerekend tot het landschap van de jonge ontginningen. Vanaf circa 1850 was het door de uitvinding van de kunstmest mogelijk om ook de minder vruchtbare, laaggelegen gebieden te ontginnen en werd de ontginning van onder andere de broekgebieden ter hand genomen. Rond 1900 waren in de oostelijke helft van het plangebied en ook rond Raalte nog steeds veel broekgronden aanwezig. De scheiding tussen bouwlanden en heide was absoluut niet zo strikt als de gekozen indeling in deelgebieden doet denken. Deze indeling is dan ook vooral ingegeven door verschillen in ruimtelijke kenmerken van het bestaande landschap. De late ontginningen kenmerken zich door een rechtlijnige opzet en gemiddeld een wat grotere ruimtemaat dan de oudere ontginningslandschappen.

Vanaf onderstaande kaarten uit de historische atlas is de ontwikkeling van het gebied met bijbehorende ruimtelijke kenmerken goed te herleiden. Rond 1850 is duidelijk de ligging van de stuwwallen aan de west- en oostzijde van het plangebied te zien met voornamelijk heidegronden. De flanken van de stuwwallen zijn voor een groot deel al ontgonnen en kenmerken zich door een kleinschalige, onregelmatige structuur. Het plangebied daarentegen is nog moerassig, onontgonnen gebied. In de loop van de tijd is het landschap van het plangebied steeds verder ontgonnen en geoptimaliseerd voor landbouwkundig gebruik. Rond 1900 is duidelijk te zien dat het gebied in gebruik is genomen en ten opzichte van de flanken van de stuwwallen wordt gekenmerkt door een regelmatige verkavelingstructuur. Ook valt op dat de beplantingsstructuur duidelijk in relatie staat tot de verkavelingsstructuur. Afzonderlijke kavels werden omgeven door beplanting, welke diende als veekering, maar ook voor gebruik van 'geriefhout'. Rond 1900 is het gebied nog een vrij kleinschalig landschap met een afwisseling van bosjes, houtwallen en graslanden. Midden 20e eeuw is deze kleinschaligheid voor het grootste deel verdwenen vanwege het afnemen van de noodzaak van kavelbeplanting. Anno nu is het gebied een open weidelandschap met grotere groenelementen aan de randen of verder weg, wegbeplanting en (agrarische) erven verspreid in het gebied.



Figuur 2.1: het plangebied door de jaren heen (bron: diverse atlassen)

2.2 Huidig landschapsbeeld

In de loop der tijd heeft de mens het landschap in de nabijheid van Laarman's Erf sterk beïnvloed. Door toepassing van kunstmest en beter materieel zijn heide- en broekgebieden deels ontgonnen en deels bebost. Het landschap rondom het plangebied is een open jong ontginningslandschap op een dekzandlaagte tussen de stuwwallen van Luttenberg en Hellendoorn met een afwisseling van weiden, akkers, opgaande groenelementen en verspreid liggende erven. Openheid en het agrarische karakter zijn de belangrijkste kenmerken van het gebied. Het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van Laarman's Erf is nauwkeurig op deze kenmerken afgestemd.

De verkaveling van de jonge ontginningen is meestal rechtlijnig, vaak met scherpe en niet haakse hoeken. Ook de wegenstructuur heeft deze kenmerken. Ten opzichte van de oudere ontginningen is het maaiveld relatief vlak. Waterlopen zijn smaller en fijner vertakt, doordat ze de bovenloop vormen van de bredere waterlopen die meer naar het westen voorkomen. De bebouwingsdichtheid is gelijk of iets lager dan in het landschap van de oude ontginningen. Dorpen komen in dit deelgebied weinig voor en liggen veelal op de randen van het gebied, op de overgang naar de oudere ontginningen.

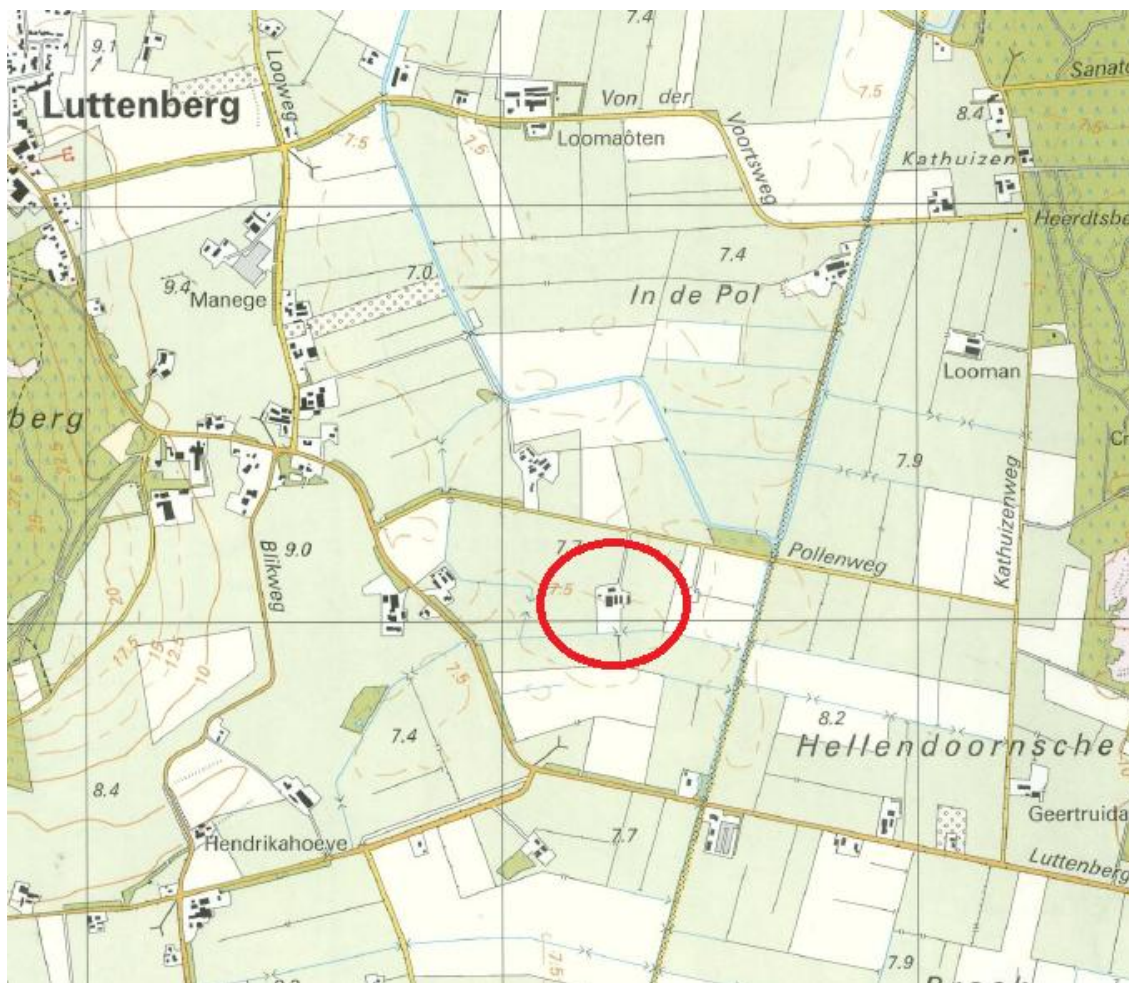
Wegen zijn veelal beplant met rijen bomen van soorten als berk en eik. Verspreid in het gebied komen veel kleine solitaire bosjes voor. Het jonge ontginningslandschap loopt door over de gemeentegrenzen van Raalte tot aan de voet van de Heuvelrug. Wat betreft de beschreven ruimtelijke karakteristiek van deze gebieden is er binnen het plangebied vrij weinig differentiatie, wat ruimtelijke oriëntatie bemoeilijkt. Bijzondere landschappelijke elementen binnen dit deelgebied zijn de kleine stuwwal Luttenberg en het gelijknamige dorpje en de Sallandse Heuvelrug aan de oostzijde.

De dichtbeboste Luttenberg vormt met zijn hoogte van meer dan 30 m + NAP (het omringende maaiveld is circa 7 m + NAP) een markant element en oriëntatiepunt in het relatief open landschap eromheen.

De jonge ontginningen zijn op dit moment waardevol landbouwgebied. Net als in het oude ontginningslandschap komen hier vooral melkveehouderijbedrijven voor, evenals enkele intensieve veehouderijen.

Landschappelijke karakteristiek:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Weg- en erfbeplantingen zijn belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Erfbeplanting sluit aan bij natte karakter.



Figuur 2.2 Plangebied op TOP kaart





Figuur 2.3 Huidige situatie plangebied Laarman's Erf en omgeving (bron: Grontmij, 2012)

2.3 Toekomstige situatie

Bij de planvorming van Laarman's Erf heeft als belangrijk uitgangspunt gediend dat het plan een positieve bijdrage levert aan natuur en landschap. Ook is het plan opgezet vanuit een cultuurhistorische context. De nieuw te realiseren recreatievoorzieningen worden gezien in het licht van het oorspronkelijke agrarische erf en vormen een eigentijdse vertaling hiervan. Een zorgvuldige compositie van bebouwing op het erf staat daarbij voorop. Hierbij wordt ingespeeld op de landschappelijke karakteristieken en de gebiedskenmerken. Daarnaast worden extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan, deze zijn nader uitgewerkt in het landschapsplan en in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op het plan en de diverse onderdelen waaruit het plan bestaat.

2.3.1 Planconcept en landschapsplan

Planconcept

Anders dan anders!

De gemeente Raalte wil graag dat ontwikkelingen innovatief en duurzaam zijn. Daarmee is de bedrijfsvoering van Laarman's Erf dan ook volledig ingericht. Alle aspecten, zowel de woningen maar ook de gebieden worden duurzaam ingericht. Zo zullen de gebouwen duurzaam gebouwd en beheerd worden en wordt voorzien in eigen energie en waterzuivering. De gebouwen worden daarnaast ingericht met speciale thema's. Er komt ruimte voor mens, plant en dier. Zo profiteert iedereen!

50-plussers

'Een prettige locatie voor verblijfsrecreatie voor de doelgroep recreanten van 50+', dat is de doelstelling van de initiatiefnemers. Voor deze groep is gekozen omdat deze groep het natuurschoon in de omgeving volledig weet te waarderen en het erf een schitterende uitvalsbasis voor wandel- en fietstochten is en omliggende steden gemakkelijk te bereiken zijn.

Landschapsplan

Het huidige landschap in de omgeving van Laarman's Erf heeft een open en agrarisch karakter. Het gebied wordt aangemerkt door de provincie als 'buitengebied met accent productie'. De openheid en de aanwezige landbouwactiviteiten zijn eigenlijk het belangrijkste kenmerk van het gebied. Daarnaast geven de gebiedskenmerken het plangebied zijn specifieke karakter. Openheid, lineaire structuren, hoog waterpeil en een onbebouwde omgeving. Opvallend en zowel landschappelijk als recreatief waardevol is de ligging tussen de stuwwallen van de Luttenberg en de Sallandse Heuvelrug.

Bij de ontwikkeling van het plan voor Laarman's Erf wordt uitgegaan van de bestaande landschappelijk kenmerken. Op basis daarvan is gekozen voor een kleinschalige recreatieve invulling. Een compacte vorm van recreatie die passend is in het bestaande open landschap is het uitgangspunt. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de structuur van het oorspronkelijke erf en wordt zoveel mogelijk ingespeeld op handhaving en versterking van bestaande landschappelijke kenmerken. Uitgangspunt is het versterken van het erfkarakter met een ensemble van hoofd- en bijgebouwen en een streekeigen beplanting rond het erf. Ook wordt ingestoken op het versterken van het landschappelijk raamwerk en het natte karakter in het gebied, typerend en uitgangspunt voor ontwikkelingen op de dekzandlaagtes.

Inpassing erfensemble en ruimtelijke compositie erf

Bij de inpassing en ruimtelijke compositie van bebouwing op het erf sluiten we aan bij het landschapsontwikkelingsplan. Dit plan geeft aandachtspunten bij de inpassing en transformatie van erven in het buitengebied. Bij een vervolgfunctie geldt als beleidsuitgangspunt dat de agrarische uitstraling van het erf behouden of versterkt wordt. Het erfinrichtingsplan sluit aan op het erfkarakter met een streekeigen assortiment, een structuur met een afwisseling van hagen, bomen singels en een fruitgaarde.

De totale compositie en uitstraling van het erf wordt hiermee gekenmerkt door een compacte opzet, een eenvoudige rustige natuurlijke uitstraling naar buiten en een meer dynamische, besloten, intieme sfeer naar binnen.

Groene erfstructuur

Bij ontwikkelingen op erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de wateringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied. Landschappelijk is ingestoken op natuurontwikkeling en vernatting (waterberging), waardoor zowel ruimtelijke, -ecologische, als recreatieve kwaliteit (beleving) toegevoegd wordt. Hier wordt invulling aan gegeven door aan de zuidzijde langs de bestaande watergang een plas-drassituatie op het erf te creëren. Deze functioneert als waterberging en trekt flora en fauna aan.

Het erfinrichtingsplan is nauwkeurig afgestemd op het karakter van het gebied. De structuur van het erf bestaat uit een afwisseling van hagen, bomen, singels, nutstuinen, een fruitgaarde en een erfbosje. Het erfbosje is een bestaand bosje dat zoveel mogelijk wordt behouden en verder wordt versterkt. Daarnaast wordt de markante wilgensingel aan de westzijde van het erf verder versterkt en doorgetrokken richting de erfkavel. Hiermee ontstaat een goede landschappelijke verankering en wordt het beoogde myscanthusveld gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Voor alle beplantingselementen op het erf geldt als uitgangspunt dat streekeigen beplanting wordt toegepast.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt het sleutelwoord in dit project. Het voeren van een succesvolle recreatieve onderneming willen de initiatiefnemers hand in hand laten gaan met duurzaamheid. Daarbij hanteren zij de definitie van duurzaamheid in zeer brede vorm. De doelstelling dat het hele terrein zelfvoorzienend zal zijn qua energie is moeilijk te bereiken, maar er wordt wel op ingezet. Naast energie wordt er geïnvesteerd in extra vernatting van een deel van het eigendom van de initiatiefnemer met natuurontwikkeling als doel.

Ten eerste worden op de zuidelijke daken zonnepanelen geplaatst. Deze zorgen voor energie in de recreatiewoningen en het woonhuis.

Warmte wordt opgewekt door middel van myscanthus. De initiatiefnemer wil myscanthus gaan verbouwen die in een ondergrondse stookkamer verbrand wordt. De verbranding vindt plaats met gebruik van moderne technieken, die weinig tot geen overlast geven voor de directe omgeving. Er wordt een pijp op de stookinstallatie geplaatst van circa 30 centimeter in diameter welke tevens wordt ingepast in de omgeving. De warmte die door de verbranding ontstaat zal door ondergrondse pijpen naar de woningen worden vervoerd. Deze biomassaproductie en duurzame energie wordt verbouwd en opgeslagen op eigen terrein.

Ook realiseert de initiatiefnemer een helofytenfilter. Dit filter zal vuilwater zuiveren en in schone opvangbassins lozen. Het water dat daarin staat kan gebruikt worden voor irrigatie, maar ook voor bijvoorbeeld toiletwater.

2.3.2 Bebouwing

De bestaande woning wordt omgebouwd tot een groepsaccommodatie (voor zes tot twaalf personen). Daarnaast worden twaalf recreatieappartementen nieuwgebouwd (in drie blokken). Als laatste wordt een nieuwe woning geplaatst voor de initiatiefnemers zelf. Al deze gebouwen worden opgetrokken in een milieuvriendelijke bouwstijl met veel hout. Hout heeft verschillende voordelen ten opzichte van vaak voorkomende huidige bouwstijlen in steen en beton. Zo isoleert het beter, neemt het bijvoorbeeld vocht op uit de lucht zodat de recreant zich permanent in een neutraal leefklimaat bevindt en werkt het brandvertragend.

Het cederhout, dat hier wordt gebruikt is duurzaam in onderhoud, het beschermt zichzelf tegen rot, schimmel en insecten. Om in de duurzame doelstelling van het plan te blijven, wordt natuurlijk al het te benutten hout duurzaam gekapt.



Figuur 2.4: Referentiebeelden recreatieappartementen (bron: Rialto, 2013)

2.3.3 Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt ontsloten via een centrale toegangsweg. Bezoekers kunnen vervolgens bij binnenkomst bij de receptie parkeren. Daarna wordt de auto verplaatst naar het 'gezamenlijke' centrale binnenerf met parkeerplaats. Doordat de parkeerplaats in het midden van het plangebied ligt en omzoomd is met groen is er geen hinderlijk zicht op 'blik'.

2.3.4 Verlichting

De 'donkerte' van het gebied is kenmerkend voor deze omgeving. Om onnodig kunstlicht in het plangebied te vermijden, wordt niet meer dan de nodige verlichting op het terrein aangebracht. De uitstraling van de afzonderlijke lichtpunten naar de omgeving zal tot een minimum worden beperkt (functioneel licht) en er wordt zorgvuldig gekeken naar de hoogte van de lichtpunten. Ook lichtpunten aan de verschillende gebouwen worden hierin zorgvuldig meegenomen. Verlichting in de gebouwen speelt hierin uiteraard ook een rol. Deze worden niet exact voorgeschreven, maar door toepassing van (grote) overstekken en een goed ontworpen gevelbeeld wordt gezorgd voor een passende uitstraling naar buiten.

2.4 Conclusie

Door een uitgekiend samenspel tussen alle bebouwingseenheden op het erf en de landschappelijke elementen sluit het plan goed aan op de omliggende omgeving. De recreatieve ontwikkeling heeft effect op het huidige relatief open landschapsbeeld in het gebied. Deze landschappelijke verandering biedt echter wel kansen voor een zorgvuldige inpassing, maar ook voor extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling voegt daarmee zowel ruimtelijke, -ecologische, als recreatieve kwaliteit (beleving) toe.

In het landschapsplan wordt hierop nader ingegaan en worden de diverse investeringen in inpassing en ruimtelijke kwaliteit nader toegelicht. Tevens wordt hier dieper op ingegaan in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting.

3 Uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging van het plangebied dient te voldoen aan de voorgeschreven wettelijke vereisten en moet passen binnen diverse beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Barro (2011)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR formuleert het Rijk drie hoofddoelen 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 ruimtelijke 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.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Toetsing

Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op dergelijke ontwikkelingen. Het plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Provincie Overijssel*

De Omgevingsvisie Provincie Overijssel is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In paragraaf 3.2 wordt uiteengezet hoe het provinciale uitvoeringsmodel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Deze drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generieke beleidskeuzes, Ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven en Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk en of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Nieuwe recreatiewoningen in de provincie Overijssel zijn toegestaan indien er sprake is van een innovatief concept of het verbeteren van kwaliteit van bestaande terreinen. Daarnaast moet er sprake zijn van verhuur, het permanent bewonen van recreatiewoningen mag dus niet.

Er is sprake van dynamiek tussen de recreatieverblijven van Laarman's Erf en het landschap. Daarnaast wordt zuinig en zorgvuldig met de ruimte omgegaan. Ook is de link met duurzaamheid (het koppelen van biomassa en recreatie) een bijdrage aan innovatie met betrekking tot verblijfsrecreatie, educatie en beleving van het landschap.

Omdat de initiatiefnemer gebruik maakt van de regeling van Vrijgekomen Bedrijfsbebouwing (VBB) zal het gebied in kwaliteit toenemen. Binnen deze regeling mag nieuwbouw plaatsvinden na sloop van oude agrarische gebouwen. Bestaande gebouwen die niet meer voldoen en een slecht onderhouden uitstraling hebben maken in het plan plaats voor passende gebouwen en groen die aansluiten bij de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 2.6 van de Omgevingsvisie zijn voor de Groen en Stedelijke omgeving 6 ontwikkelingsperspectieven geïntroduceerd. De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend.

Het plangebied heeft het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' meegekregen, waarbij 'schoonheid van de moderne landbouw' een belangrijke rol speelt. Dit zijn gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden en waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwonwikkelingsgebieden).

Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's) die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij.

Gebiedskenmerken

De provincie Overijssel wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem);
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & Leisure laag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen).

In de Catalogus gebiedskenmerken zijn deze lagen verder uitgewerkt. In de onderstaande tabel is aangegeven onder welke aanduiding het plangebied valt binnen elke laag.

laag	aanduiding
<i>Natuurlijke laag</i>	<i>Beekdalen met natte laagtes</i>
<i>Laag agrarisch cultuurlandschap</i>	<i>Maten en flierenlandschap</i>
<i>Stedelijke laag</i>	-
<i>Lust- en leisurelaag</i>	<i>Donkerte</i>

Het plangebied is gelegen in het maten- en flierenlandschap, beekdalen en natte laagtes. De beekdalen en natte laagtes zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem. Het ontginnen van laagveen door de mens heeft daarnaast een belangrijke rol gespeeld in en om het plangebied. Veel laagveengebieden zijn ontgonnen en deels ontveend. Dat heeft geleid tot twee veenontginningslandschappen met een karakteristieke maat en schaal van de ruimte: gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte kavelstructuur met beplanting. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels accentueren deze ruimtelijke structuur. De gebieden hebben een hoog waterpeil, waarmee het veen zoveel mogelijk in stand blijft.

Ten aanzien van het maten- en flierenlandschap is de norm dat het waterpeil niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk is en krijgen de Maten, Flieren en beken een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen. Als er ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. De inrichting van nog gawe delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden. Het gebied is ook aangemerkt als 'donkerte' gebied binnen de lust- en leisurelaag. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt hierbij aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Deze kenmerken zijn vertaald in het landschapsplan, zoals weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: landschapsplan Laarman's Erf (bron: Grontmij, 2014)

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Nieuwvestiging in de groene omgeving is uitsluitend toegestaan indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De maatregelen om aan dit vereiste te voldoen zijn beschreven in het Landschapsplan.

De voorgenomen ontwikkeling wordt op drie verschillende manieren ingepast en verankerd in de landschappelijke context van het gebied. Ten eerste zijn 'normale' landschappelijke maatregelen beoogd, welke de landschappelijke inrichting en inpassing van het gebied en de inpassing van de gebouwen verzorgen. Het recreatie-erf wordt hiervoor ingepast met streekeigen beplanting, die zorgt voor een goede overgang van de gebouwen naar het landschap, maar die ook refereert aan de kenmerkende beplantingsstructuur in de omliggende omgeving. Deze beplanting draagt zorg voor een goede inpassing van het plangebied in de omgeving. Daarnaast wordt ook buiten het erf gezocht naar versterking van landschappelijke beplanting, met name door de markante rij wilgen aan de westzijde van het plangebied te versterken. Het parkeren en de reeds bestaande boerenwoning worden ook niet vergeten. Beplanting zorgt grotendeels voor inpassing en afscherming van geparkeerde auto's. Het parkeerterrein zelf is op het 'binnenterrein' geprojecteerd.

Ten tweede worden 'extra' landschappelijke inspanningen verricht die hetzelfde doel beogen als de normale maatregelen, waarbij met een kleinschalige opzet op een natuurlijke manier zorg wordt gedragen aan een vitale en kwalitatieve leefbaarheid van het platteland. Zo worden geen normale recreatiewoningen gebouwd, maar houten woningen: deze constructie biedt zowel een bijdrage aan een duurzame inrichting als aan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het gebied extra betekenis gegeven aan de aanwezige watergang. Hier wordt ruimte geboden voor natuur, door het aanbrengen van flauwe oevers, een drinkpoel en beplanting passend bij dit landschap. Flauwe oevers stimuleren de ontwikkeling van natuurlijke oevervegetatie.

Datzelfde gebeurt buiten het plangebied (maakt geen onderdeel van het plan) door de vernatting van circa 0,75ha agrarische grond. Deze vernattingsmaatregelen worden op termijn gezamenlijk opgepakt met het waterschap Groot Salland, waar mogelijk binnen de gebiedsmaatregelen voor de Noord-Zuidleiding.

Belangrijk is ook de gebruikmaking van de regeling van Vrijgekomen Bedrijfsbebouwing (VBB). Binnen deze regeling kan nieuwbouw worden gepleegd, mits agrarische bebouwing wordt gesloopt. De huidige grote hoeveelheid vervallen gebouwen, opgetrokken uit o.a. asbest, worden vervangen door duurzame gebouwen en een mooi en landschappelijk goed ingepast terrein. Onderstaande indicatieve tabel geeft inzicht in de te slopen oppervlaktes aan gebouwen en de nieuw te realiseren oppervlaktes aan bebouwing. De regels behorende bij dit wijzigingsplan geven de exacte maximale te bebouwen oppervlaktes aan.

	Aantal	Bestaand oppervlak	Nieuw te realiseren oppervlak (maximaal)
Te slopen opstallen (stallen en schuren)	3	1006 m ²	-
Te realiseren bedrijfs-woning	1	-	100 m ²
Te realiseren gebouwen t.b.v. recreatieapartementen	3	-	Ca. 400 m ² (gezamenlijk)
Te realiseren bijgebouwen		-	130 m ²

- = Niet van toepassing.

Het verzoek om een kleinschalige recreatieaccommodatie toe te staan op basis van de vervolg-regeling als vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied is door het college behandeld in vergadering behandeld op 17 juli 2012. Hier is besloten dat met toepassing van de wijzigings-

bevoegdheid in het bestemmingsplan buitengebied planologische medewerking verleend kan worden aan het verzoek om recreatieve vervolgfuncties toe te staan op het perceel Pollenweg 4 te Luttenberg.

Het college concludeerde als volgt:

“Het geheel van nieuw te realiseren bebouwing ten behoeve van de recreatieve vervolgfunctie zal met dit plan uitkomen op 500 m², hetgeen binnen de regels van het bestemmingsplan buitengebied is. Het totale oppervlak dat benut gaat worden voor de recreatieve vervolgfunctie is in totaal 600 m² (400m² voor de nieuwe appartementen en 200m² van de ombouw van de bestaande boerderij tot een groepsaccommodatie). Dit oppervlak blijft ook binnen het gestelde maximale oppervlak van 850 m² voor vervolgfuncties.

Ten derde is ruimtelijke kwaliteit meer dan landschap alleen. De woningen zijn een nieuwe, duurzame bouwvorm, die bijdragen aan innovatie en differentiatie op het gebied van verblijfsrecreatieve bouwwerken. Daarnaast wordt het hele terrein van energie voorzien door middel van duurzame investeringen. Myscanthus levert warmte en warmwater, zonnepanelen elektriciteit en water uit het helofytenfilter kan weer voor irrigatie worden benut.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Landschapsontwikkelingsplan gemeenten Deventer, Raalte, Olst-Wijhe*

Het LOP visie schetst de landschappelijke karakteristiek en het toekomstbeeld voor het plangebied. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden. Van belang in de visie is dat de dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapsontwikkeling.

De geschetste karakteristiek en de motoren voor de verschillende opgaven zoals beschreven in het LOP, zijn uitgangspunt geweest voor het plan en ontwerp.



Figuur 3.2 Visiekaart LOP

Dekzandlaagtes

Het LOP geeft voor het plangebied aan dat het in de karakteristiek 'Dekzandlaagtes' ligt (zie figuur 3.2). Het heeft een nat karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Met name het behouden van het natte karakter is daarbij belangrijk. De landschappelijke insteek van natuurontwikkeling en vernatting (waterberging) sluit aan bij de ontwikkeling die gevraagd wordt vanuit het LOP.

Recreatie

Het landschap van Salland is een belangrijk visitekaartje voor recreanten en toeristen. Het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit samen met het vergroten van de toegankelijkheid draagt bij aan de recreatieve waarde van Salland. Recreatieve ontwikkelingen die plaatsvinden op en rond de bestaande erven leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland. Initiatieven worden gestimuleerd, maar wel onder de voorwaarde dat de ontwikkelingen landschappelijk worden ingepast.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie Raalte 2025+*

In deze structuurvisie legt Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Uitgaan van eigen kracht en identiteit staat centraal in de visie die Raalte heeft op haar toekomst. Zo wordt bewust voortgebouwd op het karakter van Raalte als plattelandsgemeente in een mooi en afwisselend landschap. En waar mogelijk worden deze waarden versterkt.

De gemeente Raalte heeft de ambitie om een grotere rol te spelen op het gebied van toerisme en recreatie dan op dit moment het geval is. Het gaat daarbij zowel om het vergroten van het aantal recreanten als het verhogen van de gemiddelde besteding per recreant, die in Raalte wat achterblijft bij het landelijke gemiddelde. Om deze sterkere positie op het gebied van toerisme en recreatie te realiseren wil Raalte nog meer dan nu gebruik maken van de bijzondere ligging van de gemeente, op de overgang van de Sallandse Heuvelrug naar de IJsselvallei. Een toename van toerisme en recreatie zal echter altijd aan grenzen gebonden zijn. Uitgangspunt is namelijk het behoud van de rust, kwaliteit en identiteit van het Raalter buitengebied. De gemeente Raalte heeft niet de intentie hierbij de bovengrens op te zoeken.

3.4.2 *Samen vooruit Raalte 2020*

Doelstelling van deze strategische visie is richting geven, kaders stellen en keuzes maken voor het lange termijnbeleid van de gemeente Raalte. In 2020 is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied een van de kernkwaliteiten van Raalte. De agrarische sector die in 2020 gevarieerder is geworden, is partner in het natuur- en landschapsbeheer. Nieuwe vormen van economische activiteit hebben hun plaats gevonden in het buitengebied. Daarbij staat de gemeente herbestemming van agrarische gebouwen toe, mits overbodige schuren worden opgeruimd.

De rapportage stelt de volgende doelstellingen en ambities met betrekking tot recreatie en toerisme voor 2020:

- Economische activiteit stimuleren op het platteland;
- Gerichte gebiedsontwikkeling van het buitengebied;
- Vormen van verbreding van activiteiten faciliteren, mits ze voldoen aan geformuleerde kwaliteitseisen;
- De recreatiefunctie van het landschap versterken, ondermeer door het stimuleren van leisu-refuncties.

3.4.3 *Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Raalte, 2008*

Het beleidsplan Recreatie en Toerisme, dat is opgesteld in 2008, heeft het doel de ambitie op het gebied van recreatie en toerisme in de gemeente Raalte uit te spreken. Een belangrijk onderdeel daarvan is plattelandstoerisme. Een groot deel van de gemeente bestaat uit agrarisch buitengebied. Er is een aantal bedrijven dat zich richt op plattelandstoeristische activiteiten. In

de gemeente zijn bijzondere mogelijkheden het platteland te beleven, zoals kaas maken en proeven, een paardenmelkerij bezoeken, ecochalets, Bed&Breakfast en een speelboerderij voor kinderen. Op pagina 15 van het beleidsplan staat dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur innovatief zijn. Aan die ambitie draagt Laarman's Erf bij.

In de recreatief-toeristische profilering van Raalte staan twee profielen centraal. Ten eerste een veelzijdig platteland voor iedereen met daarnaast een gastvrij verblijf in Salland. Raalte kan daarbij inspelen op het volgende:

- De mogelijkheden voor plattelandsontwikkeling;
- Het stimuleren van plattelandstoerisme is één van de manieren om te komen tot versterking van de leefbaarheid van het platteland. Vanuit verschillende beleidsprogramma's zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar gesteld. Behoeftes aan kwalitatief hoogwaardige verblijfsmogelijkheden;
- De huidige consument hecht steeds meer waarde aan luxe en kwaliteit tijdens zijn verblijf. Om zich in de watten te laten leggen, is met name de 50+er best bereid extra te betalen. Bijzondere accommodaties die hierop inspelen, zijn favoriet;
- Groei van actieve vakantiemarkt;
- Actieve korte vakanties (short breaks) zijn onverminderd populair. De recreant trekt er graag op uit om te voet of per fiets bestemmingen te ontdekken.

3.5 Financiële haalbaarheid

Alle ontwikkelingen vinden plaats op de grond die in eigendom is van de initiatiefnemer. Alle kosten die verband houden met de realisatie van de plannen zullen worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de gemeente Raalte en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

4 Onderzoeken

Ten behoeve van de realisatie van Laarman's Erf en om in het inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan te vergroten zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt hiervan een opsomming gegeven.

4.1 Bodem

Verkenkend bodemonderzoek

Door middel van een bodemonderzoek (NEN 5725 en NEN 5740) is in januari 2013 en in oktober 2013 (aanvullend grondwateronderzoek) inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Laarman's Erf.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie", formeel gezien juist is. Er zijn immers op de onderzoekslocatie gehalten aangetroffen die de Achtergrondwaarde overschrijden. Aangezien de Tussenwaarde niet wordt overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op de locatie is asbestverdacht plaatmateriaal aanwezig. Het bureau adviseert een asbestonderzoek.

Voor de overige onderzochte parameters wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de voorgenomen herinrichting.

Asbestonderzoek bodem

Het asbestonderzoek is uitgevoerd in april 2013 conform de NEN 5707 (mei 2003), Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en de NEN 5896 (mei 2003) – Kwalitatieve analyse van asbest in materialen en polarisatiemicroscopie. De bovengenoemde bodemonderzoeksnormen zijn uitgegeven door het NEN. Ook is asbestonderzoek verricht in de opstallen. Dit onderzoek is echter niet verplicht in het kader van wijziging van een bestemmingsplan.

De hoeveelheid asbestmateriaal op maaiveld is aanzienlijk en dient gesaneerd te worden voorafgaande aan de herinrichting van de locatie. Aanbevolen wordt het zwerfasbest op het maaiveld en in het puindepot onderdeel te maken van het asbestsaneringsplan voor de opstallen.

Voor de actuele contactzone is sprake van een incidentele lichte verontreiniging met asbest. Conform de NEN 5707 dient na het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de grond een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Echter, asbestmateriaal is slechts één keer aangetroffen. Een nader asbestbodemonderzoek is daarmee niet nodig. Bij de toekomstige grondwerkzaamheden wordt aanbevolen attent te zijn op asbestverdachte materialen en deze, gezien de toekomstige bestemming, te verwijderen.

Op basis van het verkennende bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat het terrein geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik. Wel wil de gemeente het terrein inspecteren na de sloopwerkzaamheden om te kunnen beoordelen of er nog aanvullende asbestanalyses moeten worden gevraagd. Dit in verband met een verhoogd gehalte aan asbest in een van de asbestanalyses en de ontoegankelijkheid van een deel van de locatie naast de rundveestal.

4.2 Externe veiligheid

In september 2013 is voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen een straal van één kilometer gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten westen van het plangebied zijn twee hogedruk gasleidingen van Gasunie aanwezig.

- Risicovolle inrichtingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg;
- Overige risicobronnen.

De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 1,6 kilometer van het plangebied en het plan ondervindt hier geen belemmering van.

De dichtstbijzijnde transportroute is de N35 en ligt op circa 2,7 kilometer van het plan. Ook hiervan ondervindt het plan geen hinder of belemmering.

Voor de twee aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie NV dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. De gemeente Raalte heeft ingestemd met een kwalitatieve benadering van het groepsrisico (verantwoording van het groepsrisico). In de rapportage is aandacht besteed aan de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid en de hulpverlening. Daarnaast is ingegaan op de overige elementen conform de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Alle ontwikkeling vinden plaats buiten de beschermingszone van vijf meter van de leidingen.

4.3 Lucht

In het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen' is omschreven dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, als het project maximaal 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. Dit betekent dat projecten voldoen aan de Wet milieubeheer als de jaargemiddelde concentratie van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer dan 1,2 µg/m³ toeneemt. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is.

In september 2013 is hier onderzoek naar verricht. Uit de berekeningen blijkt dat het plan NIBM is, daardoor zijn er geen belemmeringen op het gebied van lucht.

4.4 Akoestiek

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe aanleg van wegen, wijziging van bestaande wegen die zoneplichtig zijn en het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in de geluidszone van bestaande wegen. Iedere zoneplichtige weg heeft een geluidszone aan weerszijden van de weg, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied.

Bij de realisatie van nieuwe bestemmingen in een geluidszone van een bestaande weg is de voorkeursgrenswaarde 48 dB uit de Wet geluidhinder van toepassing, blijkt uit het onderzoek dat in september 2013 is verricht. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan moeten geluidsmaatregelen worden overwogen.

Uit de toetsing volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe bedrijfswoning niet wordt overschreden. Aangezien de recreatiewoningen verder van de weg zijn gelegen, kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting op deze woningen eveneens niet hoger zal zijn dan 48 dB.

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het plan (komende en vertrekkende bezoekers) op de omliggende wegen is relatief klein. Er kan gesteld worden dat de bijdrage van dit verkeer op de geluidsbelasting op de omliggende bebouwing in de omgeving klein is en dat er geen problemen zijn op het gebied van akoestiek.

4.5 Flora en Fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermdenatuurmonumenten) en de Omgevingsvisie (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. Daarom is van november 2012 tot en met augustus 2013 ecologisch veld- en bureauwerk verricht.

Hieruit komen de volgende punten naar voren:

Natuurbeschermingswet

Er is geen Natura 2000 gebied in de buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 ligt meer dan drie kilometer van het plangebied.

Op basis van de aard van de plannen, de afstand en de barrièrewerking van de tussenliggende infrastructuur, watergangen en bebouwing kunnen effecten op Natura 2000 gebied worden uitgesloten.

Er zijn geen Beschermdenatuurmonumenten in buurt van het plangebied. De dichtstbijzijnde Beschermdenatuurmonumenten ligt meer dan drie kilometer van het plangebied. Compensatie of een vergunning voor aantasting of verstoring van beschermde gebieden is niet aan de orde.

De dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS ligt tenminste één kilometer ten oosten van het plangebied (Hellendoornse berg en Ellerberg). Fysieke aantasting en verstoring op de EHS als gevolg van de planontwikkeling zijn niet aannemelijk. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling op grote afstand van de EHS. In dit kader treed er ook geen negatief effect op en hoeft er geen vervolgproucedure in gang gezet te worden.

Omdat de nieuwe ontwikkeling op het bestaande erf plaats vindt zal er geen ruimtelijke verandering op de omgeving optreden, waardoor er geen verandering optreedt van de bestaande effectafstanden op ganzen en weidevogels. In dit kader treed er ook geen negatief effect op en hoeft er geen vervolgproucedure in gang gezet te worden.

Flora en faunawet

Als gevolg van de sloop van de schuren zal een overtreding ontstaan met artikel 11, omdat verblijfplaatsen en bijbehorend leefgebied jaarrond zijn beschermd. Dat betekent dat in dat geval ontheffing moet worden aangevraagd. Bij het slopen van de schuren gaat de functionele leefomgeving van de steenuil, kerkuil en huismus verloren. Door het (vooraf) nemen van passende maatregelen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Voor de rest van de onderdelen en soorten vallende onder de Flora en faunawet zijn geen belemmeringen ontstaan.. Alle ontheffingen met betrekking tot de beschermde soorten zijn verleend en passende maatregelen zijn conform de afgegeven ontheffingen uitgevoerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het voornemen heeft geen invloed op eventuele uitbreiding van niet agrarische bedrijven. Evenmin levert de vestiging van de recreatielodges geen belemmering op voor de woningen in de omgeving.

Nabij het plangebied is een pluimveebedrijf gelegen. Binnen het bedrijf aan de Hellendoornseweg 85 worden 13800 legkippen gehouden en een aantal paarden. De tabel hieronder geeft het aantal odours weer.

Odour berekening

		vergunning	
	odour norm	aantal dieren	odour
legkippen grondhuisvesting	0.34	13800	= 4692.00
		totaal	4692.00

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn normen voor de geurbelasting vastgesteld die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunningen. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor de ligging van het emissiepunt wordt uitgegaan van de randen van het bouwblok en niet het vergunde emissiepunt.

Uitgaan van de randen van het bouwblok is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat de veehouder het recht heeft om overal op zijn bouwblok te bouwen. Bij ruimtelijke ordening dien je rekening te houden met gevestigde belangen, je kunt een bouwblok dus niet zomaar verkleinen. Er is geen reden om aan te nemen dat de Wgv hieraan iets verandert.

De geurbelasting is op de rand van het recreatiepark berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning door de gemeente Raalte.

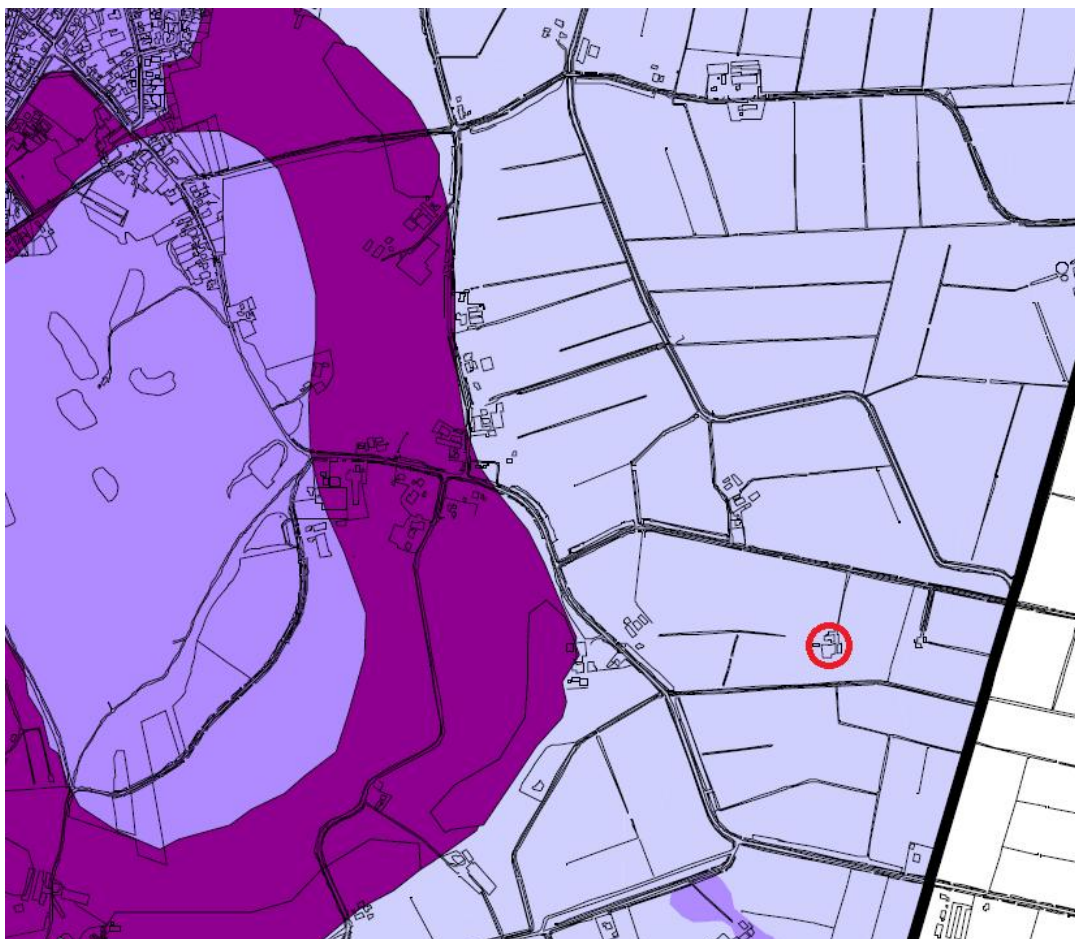
De gemeente Raalte heeft voor het gebied waar de inrichting is gelegen bij gemeentelijke verordening geen afwijkende normen opgesteld voor haar grondgebied.

Uit de uitgevoerde berekening is gebleken dat de geurbelasting op de rand van het recreatiepark kan voldoen aan de in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde norm van 14 odour. De norm van 14 odour is vastgesteld voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom welke gelegen zijn binnen het concentratiegebied.

In de directe omgeving van de recreatieaccommodatie zijn meerdere rundveehouderijen gelegen. Vaststaat dat het op de recreatieaccommodatie objecten zullen komen die bestemd zijn voor verblijfsrecreatie. Het emissiepunt van de gebouwen waar de melkkoeien en het jongvee (dieren zonder geuremissiefactor) worden gehuisvest moet voldoen aan een minimale afstand van 50 meter tot een woon- / of verblijfsruimte. De dichtbijgelegen rundveehouderij is gelegen aan de Buurtschapsweg 4 te Luttenberg. Aan deze afstand kan worden voldaan.

4.7 Archeologie

Figuur 4.1 geeft de archeologische verwachting van het plangebied en het bouwvlak aan. Omdat voor het gehele bouwvlak (daar waar grondroering plaatsvindt) een lage verwachtingswaarde geldt, het gebied (gelegen in landelijk gebied) niet groter is dan 10 hectare en op meer dan 50 meter ligt van een AMK-terrein, geldt er geen verdere onderzoeksplicht op het gebied van archeologie. Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.), volgens de Monumentenwet 1988, art 53 en 54, een meldingsplicht geldt.



Figuur 4.1 Archeologische verwachtingskaart gemeente Raalte (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Raalte, 2010)

4.8 Water

Watertoets

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

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wgs.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan voor Laarman's Erf worden niet meer dan 10 wooneenheden (gestandaardiseerd getal binnen de digitale watertoets) gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m² ten opzichte van de huidige situatie. Watercompensatie is daardoor niet nodig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte van de gebouwen wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en

het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Grijs water

De initiatiefnemer is van plan het vuil water via een IBA-systeem te lozen op een helophytenfilter (zie figuur 4.2). Hierdoor zal geen toename op het vuilwaterstelsel plaats vinden en is aansluiting op riolering niet noodzakelijk. Water vanuit het helophytenfilter wordt aangewend voor besproeiing van groen. Het filter wordt afgescheiden door een afrastering zodat mensen er niet bij kunnen komen.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

Het plan Laarman's Erf zorgt niet voor een significante toename van vierkante meters verharding top opzichte van de huidige situatie. Omdat de initiatiefnemers landschappelijke inpassing belangrijk vinden, zijn aan de zuidzijde van het plan een aantal plas-drassituaties gecreëerd. Hierin kan water prima infiltreren. De laagtes zijn niet diep en voldoende veilig voor bezoekers. Bij hoge pieken kan water van de verharding via de plas-drassituatie overstromen naar de zuidelijk gelegen watergang. De plas-drassituatie zorgt dan voor voorzuivering (zie figuur 4.2).

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland heeft een positief advies afgegeven op 27 mei 2013.



Figuur 4.2: belangrijkste wateronderdelen in het plan Laarman's Erf (bron: Grontmij, 2013)

4.9 Verkeer en parkeren

Het snel- en langzaamverkeer zal het plangebied kunnen bereiken via de Pollenweg. Via een inrit op eigen terrein kan vervolgens het parkeerterrein (gelegen in het centrum van het plan) worden bereikt. Er is hier ruimte voor circa 24 auto's. Er mag niet worden geparkeerd bij de huisjes, op deze manier worden auto's uit het landschapsbeeld geweerd.

Daarnaast worden bij de receptie/ woonhuis van de initiatiefnemer nog eens vier plaatsen gemaakt voor de bewoners zelf, voor kort parkeren tijdens inchecken en voor de bezoekers van de groepsaccommodatie.

Parkeerbehoefte

Met bovenstaande aantal parkeerplaatsen wordt tegemoet gekomen aan de theoretische parkeerbehoefte. Op basis van publicatie 317 van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor een bungalowpark of huisjescomplex een minimale parkeernorm van 2,0 per huisje. Voor de groepsaccommodatie is gemakshalve uitgegaan van een norm van 4,0 (gelijk aan 2 appartementen). Dit betekent de volgende parkeerbehoefte:

12 (appartementen) * pnorm = 24 parkeerplaatsen

1 (groepsaccommodatie) * pnorm = 4 parkeerplaatsen

Op basis van deze parkeerbehoefte en bij maximale bezetting blijkt dat capaciteit aan de minimale behoefte voldoet maar geen reserve capaciteit heeft. Aangezien verwacht wordt dat maximale bezetting slechts af en toe voorkomt is gekozen om te voorzien in het minimale aantal benodigde parkeerplaatsen als verharde voorzieningen. Hierdoor ontstaat geen overdaad aan verhardingen.

Toename in verkeersbewegingen

Op basis van publicatie 317 van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor een bungalowpark of huisjescomplex een verkeersgeneratiecijfer van maximaal 2,8 verkeersbeweging per bungalow in het buitengebied. Binnen het plan worden 12 recreatieappartementen en 1 groepsaccommodatie gerealiseerd. We gaan er van uit dat de groepaccommodatie gelijk staat aan 4 recreatieappartementen. We rekenen dan met 16 bungalows. Dit levert een aanvullende verkeersgeneratie op van 44,8 verkeersbewegingen per dag in totaliteit. Daarbij zorgt de verspreiding naar de Buurtschapsweg en de Kathuizenweg al voor de eerste schifting. Het is goed aan te nemen dat bij recreatielocaties 10% van de aanvullende verkeersbewegingen in 'de spits' zullen aankomen (denk bijvoorbeeld aan een inchecktijd). In dit geval zijn dit nog geen 5 auto's per dag. De toename is dermate miniem dat problemen met passeren of schade aan bermen niet op zullen treden.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan vormt de juridische basis voor de realisatie van het bouwplan. Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding zijn de stemmingen aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting beschrijft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan als zodanig. Dit ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de SVBP 2012 en de IMRO 2012.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Naast bestemmingen kunnen op de verbeelding ook aanduidingen worden opgenomen. Een aanduiding (lijn, letter, cijfer of symbool) betekent in de regel iets 'extra's' ten opzichte van de bestemmingsregeling (gebruik en/of bebouwing). Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Sommige aanduidingen hebben een indicatieve betekenis, bijvoorbeeld topografische gegevens.

5.3 Regels

5.3.1 Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

5.3.2 Flexibiliteitsbepalingen

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan of wijzigingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van verschillende regels in dit plan.

De bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van verschillende regels van dit plan is gebaseerd op artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. De uitvoering ervan berust bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd blijft.

5.3.3 Structuur

De regels zijn onderverdeeld in de volgende vier hoofdstukken.

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6 Resultaten inspraak en overleg

6.1 Overleg

6.1.1 *Overleg met de gemeente Raalte*

Het plan is in goed overleg met de gemeente Raalte tot stand gekomen. In samenspraak met diverse disciplines binnen de gemeente zijn in het begin van het traject diverse schetsen en plannen gemaakt en voorgelegd aan verschillende medewerkers van de gemeente. Hun op- en aanmerkingen zijn telkens meegenomen in de ontwerpen. Dit heeft geresulteerd in een positieve aanmerking van de gemeente om de planologische procedure van Laarman's Erf te starten.

In samenspraak met de gemeente is gekozen voor een compacte variant met behoud van de agrarische uitstraling van het erf. Op die manier past de ontwikkeling goed in het open agrarische karakter van de directe landschappelijke omgeving. Hiermee werd meteen één van wensen van het Oversticht en de welstandcommissie ingewilligd.

Daarnaast heeft de gemeente de diverse milieuonderzoeken beoordeeld. Opmerkingen en aanpassingen zijn doorgevoerd.

6.1.2 *Overleg met de provincie Overijssel*

De gemeente Raalte heeft het plan voorgelegd aan de provincie op 3 juli 2013. De provincie heeft positief op het plan gereageerd en heeft geen negatieve inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Dat is nogmaals door de provincie bevestigd in oktober 2013.

6.1.3 *Overleg met Oversticht*

Ervenconsulent

De ervenconsulent heeft op 25 maart 2013 de locatie samen de gemeente Raalte bezocht. Hierbij waren zowel de initiatiefnemers als adviseurs van Grontmij aanwezig. Op basis van een indruk van de locatie en een toetsing aan het beleid is het landschapsplan door de ervenconsulent beoordeeld op verschillende aspecten. Dit betrof de aspecten landschap, erfensemble en erfstructuur en gebouwen. Aan de hand van deze beoordeling is een positief advies uitgebracht, waarbij aandacht werd gevraagd voor een aantal aanvullende beplantingsmaatregelen, alsmede een wijziging in de bebouwingsvorm en plaatsing van de bebouwing. Het advies is verwerkt in de plannen en op 10 juli 2013 door de gemeente Raalte akkoord bevonden nadat ook het Oversticht positief op de aangepaste plannen heeft gereageerd.

6.1.4 *Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft Waterschap Groot Salland geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief advies afgegeven op 27 mei 2013. In de digitale watertoets wordt gesproken over tien woon-eenheden. Er worden in het plan een klein aantal eenheden meer gerealiseerd. Omdat de verkorte watertoets slechts een range van eenheden aangeeft is besproken met het waterschap hier tien eenheden op te nemen.

6.1.5 *Veiligheidsregio en Gasunie*

In verband met de nabije ligging van de gasleidingen (zie onderzoek naar Externe Veiligheid) heeft vooroverleg met de Veiligheidsregio en Gasunie plaatsgevonden door de gemeente Raalte. Beide partijen zijn akkoord met de plannen nadat zij enkele wensen en eisen doorgegeven

hadden. Met deze wensen en eisen is in de plannen rekening gehouden. In samenspraak met de gemeente is besloten een kwalitatieve benadering te beschrijven door een Verantwoording Groepsrisico op te stellen. Door in te stemmen met het wijzigingsplan heeft het bevoegd gezag tevens ingestemd met de Verantwoording van het Groepsrisico en ziet daardoor geen problemen op het gebied van Externe Veiligheid.

6.2 Inspraak en overleg

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze heeft geleid tot enkele aanpassingen van planonderdelen. De zienswijzennota is opgenomen in de bijlagen. Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte stelden dit wijzigingsplan vast op 15 juli 2014.