



GEMEENTE RAALTE

Wijzigingsplan

“bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 15e wijziging,
omgeving Bloemenbosweg 5”

18 augustus 2015

Vastgesteld



Wijzigingsplan

“bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 15^e wijziging, omgeving Bloemenbosweg 5”

Plannaam: “bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 15^e wijziging, omgeving Bloemenbosweg 5”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0177.BPW20140006-0002
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 18 augustus 2015)



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.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	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE IN EN RONDOM HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6	WATERPARAGRAAF	42
6.1	INLEIDING	42
6.2	VIGEREND BELEID	42
6.3	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
7.1	INLEIDING	45
7.2	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		49
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	53

BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF 54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

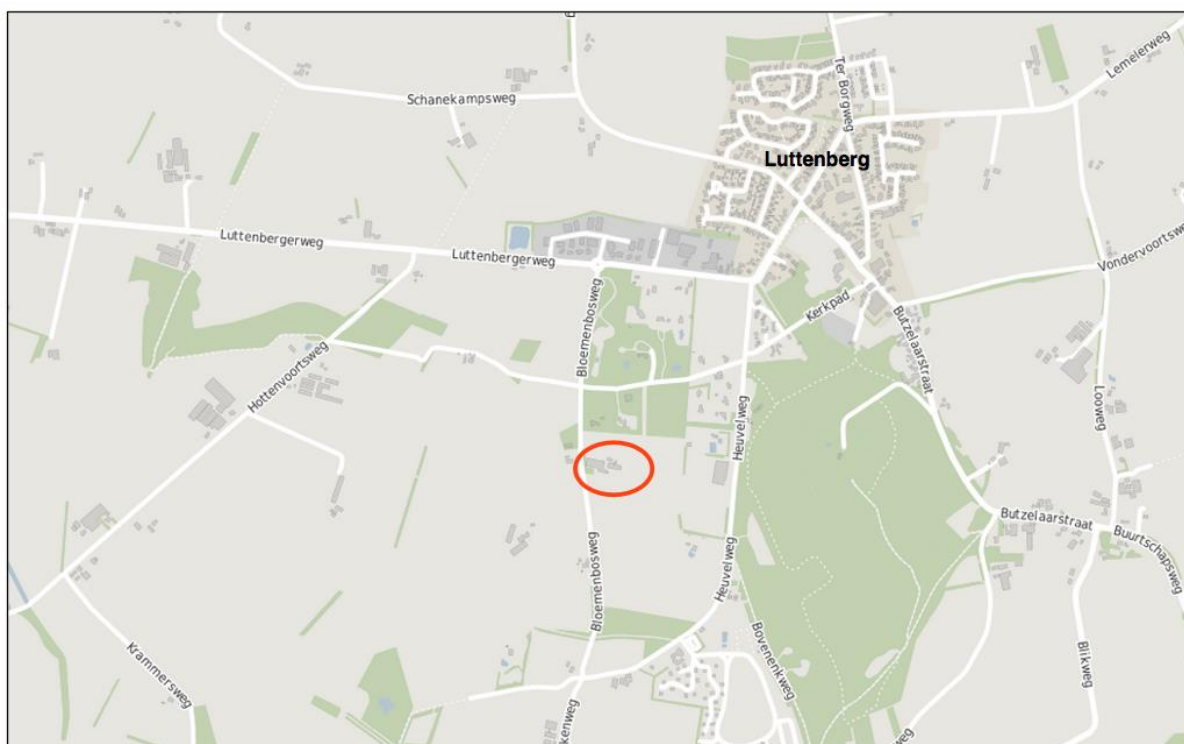
In het verleden werd aan de Bloemenbosweg 3, 5 en 5a in Luttenberg een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Enige tijd geleden zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Doordat de gebouwen hun functie hebben verloren is sindsdien niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de gebouwen verpauperen.

Initiatiefnemer is voornemens om gebruik te maken van de Rood voor Rood-regeling en 1.543 m² aan landschapontsierende agrarische gebouwen te slopen. Ter compensatie van de sloop van de landschapontsierende schuren en het landschappelijk inpassen van het erf mag er één compensatiewoning worden teruggebouwd. Daarnaast wordt de boerderij (Bloemenbosweg 3 en 5), bestaande uit twee woningen, herbouwd. De bestaande bedrijfswoning Bloemenbosweg 5a blijft behouden. Het plan draagt bij aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 4.8.6. van het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. Gebleken is dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan het afwegingskader zoals opgenomen in voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid. Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bloemenbosweg 3, 5 en 5a te Luttenberg. Het plangebied bevindt zich ten zuid(west)en van de bebouwde kom van Luttenberg. De ligging van het plangebied in het buitengebied en ten opzichte van de bebouwde kom van Luttenberg wordt hierna weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van de locatie in het buitengebied van de gemeente Raalte (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 15^e wijziging, omgeving Bloemenbosweg 5” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BPW20140006-0002) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen & beschrijving bestemmingen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” van de gemeente Raalte. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2012 door de gemeenteraad van Raalte vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ (inclusief bouwvlak);
- ‘Waarde – Archeologie -1’;
- ‘maximum aantal wooneenheden’ (3);
- ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’;
- ‘aaneengebouwd’ (ter plaatse van de aaneengebouwde woning).

In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



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

1.4.2 Strijdigheid en wijzigingsbevoegdheid

De realisatie van burgerwoningen is niet in overeenstemming met de agrarische bedrijfsbestemming, aangezien de gronden enkel benut mogen worden ten behoeve van de bedrijfsmatige agrarische functie. In voorliggend geval wordt toepassing gegeven aan de Rood voor rood regeling. Deze regeling is juridisch-

planologisch doorvertaald als wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' in artikel 4.8.6:

Artikel 4.8.6 Ten behoeve van Rood voor rood

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met inachtneming van het onder sub a tot en met v opgenomen afwegingskader.

Voor een volledige weergave van dit afwegingskader wordt verwezen naar paragraaf 4.3. De toetsing van het afwegingskader dat aan deze wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld, is tevens opgenomen in paragraaf 4.3 (Gemeentelijk beleid).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hierna volgt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het project.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de waterparagraaf.

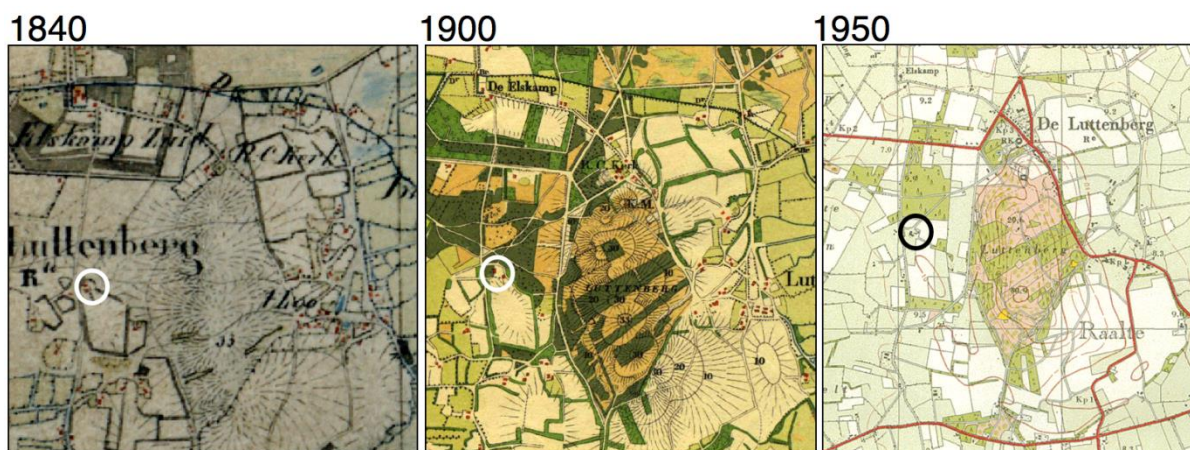
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in het 'oude hoevenlandschap', ook wel het 'kampenlandschap' genoemd. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. Het gebied ten noorden en ten westen van het plangebied is te typeren als een jonge heide- en broekontginningslandschap'. Deze voormalige natte en droge (woeste) heidegronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht (ontginning). De ligging op hogere gronden (langs de rand van een stuwwal), in de nabijheid van (voormalige) heidegronden (Holteneveen ten westen van het plangebied) maakte de Bloemenbosweg aantrekkelijk voor de ontwikkeling van een landbouwcultuur.



Figuur 2.1 Historische ontwikkeling van het landschap (bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie in en rondom het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Bloemenbosweg 3, 5 en 5a te Luttenberg. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Luttenberg, ten oosten van het plangebied. Dit landschapselement ligt op circa 31 meter hoogte ten opzichte van het gelijknamige dorp Luttenberg. De stuwwal is een geïsoleerd deel van de Sallandse Heuvelrug en werd net als vele stuwwallen in de omgeving gevormd in het Saalien door opstuwing als gevolg van gletsjers afkomstig uit Scandinavië. De heuvel is begroeid met heide en bos en is circa 48 hectare groot.

De functionele structuur van de omgeving is divers en wordt gekenmerkt door verspreid liggende burgerwoningen, agrarische bedrijvigheid, agrarische cultuurgronden, bos, sport en recreatie. Het plangebied betreft het voormalige agrarische bouwvlak, die wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord-, oost- en zuidzijde en de Bloemenbosweg aan de westzijde.

Binnen de begrenzing van het plangebied komt diverse voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor. Diverse bebouwing is aan elkaar gebouwd. Bijvoorbeeld de voormalige boerderij (aangegeven met nummer 2 op figuur 2.2. en 2.3.), de ligboxenstal (nummer 1) en een aangebouwde (recentere) woning (nummer 3). Ten noorden van de voormalige ligboxenstal bevinden zich kuilvoerplaten en een erfbosje met uitgegroeid bosplantsoen

(nummer 6). Aan de oostzijde van het bebouwingsensemble bevindt zich nog een stal (nummer 4) en een woning (nummer 5). Luchtfoto's van het plangebied zijn opgenomen in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Luchtfoto's plangebied en bebouwing (bron: Bing maps)



Figuur 2.3 Foto's bebouwing op het erf (bron: Buro Stad + Land)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing die wordt gesloopt in het kader van de regeling Rood voor Rood.

De gemeenteraad van Raalte heeft op 18 oktober 2012 de gewijzigde beleidsnota "Rood voor Rood" vastgesteld. Het hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het verzoek past binnen de beleidsregels van Rood voor Rood, zoals zal blijken uit paragraaf 4.3 waarin de gemeentelijke beleidskaders worden behandeld.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft op 15 juli 2014 besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de gewenste Rood voor rood ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Te slopen bebouwing

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de Rood voor Rood-regeling moet een aanzienlijke oppervlakte (minimaal 850 m²) aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierna is te zien welke bebouwing gesloopt wordt (aangegeven in het rood). De voormalige bedrijfswoning en bijgebouw aan de Bloemenbosweg 5a blijven behouden (aangegeven in de groene kleur).



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing op het perceel aan de Bloemenbosweg

De sloop van in totaal 1.543 m² landschapsontsierende bebouwing zorgt voor een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende schuren mag er één compensatiewoning worden teruggebouwd. De bestaande aaneengebouwde woningen (voormalige boerderij en recentere aangebouwde woning) worden herbouwd. De te behouden woning (aangegeven met nummer 2 op figuur 3.2.) is ook opgenomen in de landschappelijke inpassing. Voorwaarde voor medewerking aan het plan is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het toekomstige erf. De volledige landschappelijke inpassing is opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1. De landschappelijke inpassing wordt hierna beschreven.

3.2.2 Gewenste inrichting

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals (halfopen en het gebruik van streekeigen bomen op of nabij het erf). Op en rondom het erf staan verschillende waardevolle zomereiken, deze zullen behouden blijven. Het erf is georiënteerd met het voorerf op de Bloemenbosweg. Van oorsprong liep er een zandpad ten noorden van het erf richting het dorp. Het erf werd dus mede ontsloten via de achterzijde. Ook komen er van oorsprong bomenrijen en bosjes voor in het landschap. De es is daarentegen altijd onbeplant gebleven.

Op het erf wordt een dubbele wooneenheid herbouwd (aangegeven met nummer 1 op figuur 3.2.). De architectuur van de woning zal bescheiden in vormgeving en detaillering zijn. Dit houdt onder andere in dat het een eenvoudige plattegrond kent, een lage dakgoot heeft en uitgevoerd is in gedekte kleurstelling. De bijgebouwen worden los op het erf in de nabijheid van de woning gesitueerd. Ook al kent de woning dubbele bewoning, symmetrie moet voorkomen worden. De compensatiewoning met bijgebouw wordt aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd en wordt apart van de Bloemenbosweg ontsloten. De woning komt open in het landschap aan de voet van de es te staan. Er is bewust gekozen om deze tuin zo open mogelijk in te richten. Deze woning wordt tevens bescheiden in vormgeving en detaillering uitgevoerd.

Op het erf staan hoofdzakelijk zomereiken met uitgegroeide onderbeplanting. Bij de planvorming is rekening gehouden dat de bestaande bomen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Wel zullen er 3 eiken en 1 es gekapt moeten worden. Als compensatie worden er 8 nieuwe beuken aangeplant. Aangezien er veel hinder is van de eikenprocessierups, is aanplant van nieuwe eiken niet wenselijk. Aan de westzijde van het bestaande erf staat een erfbosje met uitgegroeid bosplantsoen. Dit bosplantsoen zal verwijderd worden. De bomen zullen het erf eenheid en een groene uitstraling geven. Als extra accent wordt op het huidige voorerf een hoogstamfruitgaard aangeplant.

De inrit naar de compensatiewoning loopt hier doorheen. De tuinen worden zo min mogelijk afgeschermd met hagen. Enkel waar men privacy wil kan gekozen worden voor een streekeigen haag. Door het erf niet geheel te omkaderen met een haag, blijft er een relatie met het omliggende weiland. Deze weide wordt sober ingericht met een enkele solitaire en een afrastering van gekloofde eikenhouten palen met een draad. Op het erf zullen solitaire lindes en noten- en tamme kastanjes geplant worden. De gewenste inrichting van het toekomstige plangebied wordt weergegeven op figuur 3.2.



Figuur 3.2 Gewenste inrichting van het toekomstige plangebied (Bron: Buro Stad + Land)

3.3 Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de omvang van de percelen wordt gesteld dat kan worden voldaan aan minimaal twee parkeerplaatsen. Voor de nieuwe compensatiewoning en de te herbouwen twee-onder-1 kap woning worden twee nieuwe verkeersoverzichtelijke inritten op de Bloemenbosweg aangelegd. Wat betreft verkeer en parkeren met betrekking tot de bestaande woning aan de Bloemenbosweg 5a wordt opgemerkt dat de situatie ongewijzigd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Resumerend wordt opgemerkt dat het aantal in- en uitritten wijzigt van vier (huidige situatie) naar drie (toekomstige situatie). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de beperkte verkeersintensiteit op de Bloemenbosweg levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

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 wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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 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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel. Hierna zal eerst de opzet van dit provinciale beleid beschreven worden, waarna het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel concreet getoetst wordt.

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.

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 Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood voor Rood, Rood voor groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 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.

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.

Het doel van de Rood voor Rood-regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkevel.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor Rood-regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren*

kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.

Voorliggend wijzigingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor Rood-regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

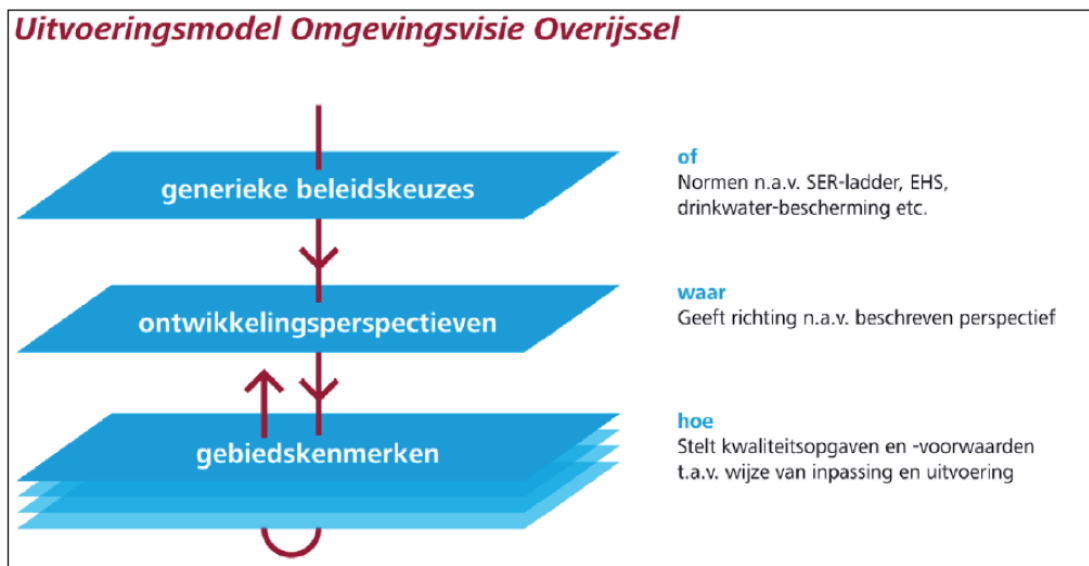
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied met 1.543 m² af.

- Versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de woningen in de omgeving.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving.

4.2.4.2 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

In voorliggend geval is artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

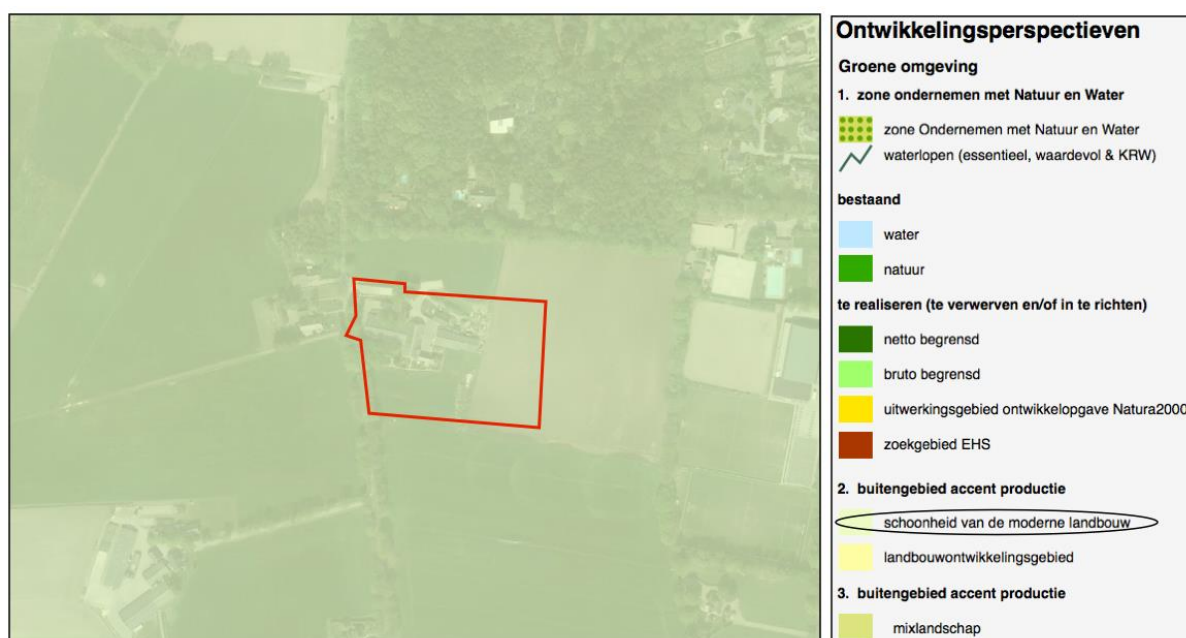
- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder voor ontwikkelingen in de groene omgeving. De woningen worden in zijn geheel binnen de grenzen van het voormalige agrarische bouwvlak gebouwd. In het voorliggende geval vindt dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie" met de aanduiding "Schoonheid van de moderne landbouw". In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw”

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving geldt het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – Schoonheid van de moderne landbouw”. Strikt genomen past dit ontwikkelingsperspectief niet bij het plangebied en de directe omgeving. Dit vanwege de feitelijke functionele structuur van de omgeving, met een menging van meerdere functies waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is. Daarnaast is het plangebied gelegen in het verwevingsgebied. De nieuwe woonfunctie brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich verzet niet tegen toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

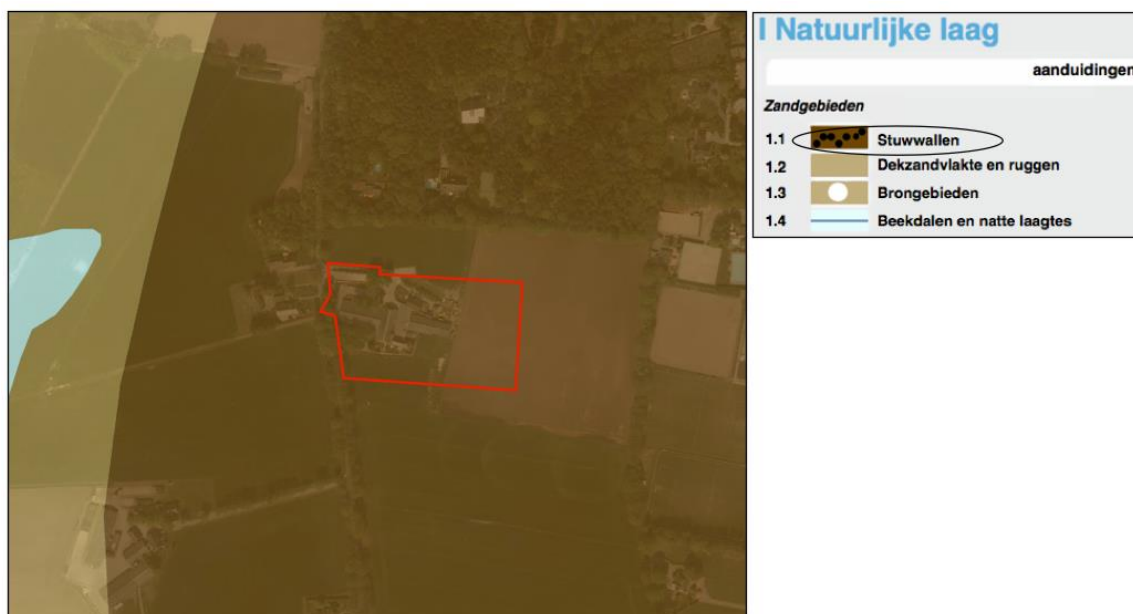
Gebiedskenmerken

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.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen en ruggen". In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 *Natuurlijke laag: gebiedstype “Stuwwallen en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)*

“Stuwwallen en ruggen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is te zien hoe het erf landschappelijk wordt ingepast. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing sluiten de toekomstige woonpercelen goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en past het initiatief in het landschap. Belangrijke zichtlijnen blijven daarbij behouden.

2. De “Laag van het agrarisch 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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gelegen in het landschapstype “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in te passen in het waardevolle cultuurlandschap is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen en singels. De materialisering van de woningen zullen passend zijn bij het landschap. Belangrijke zichtlijnen blijven hierbij behouden. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

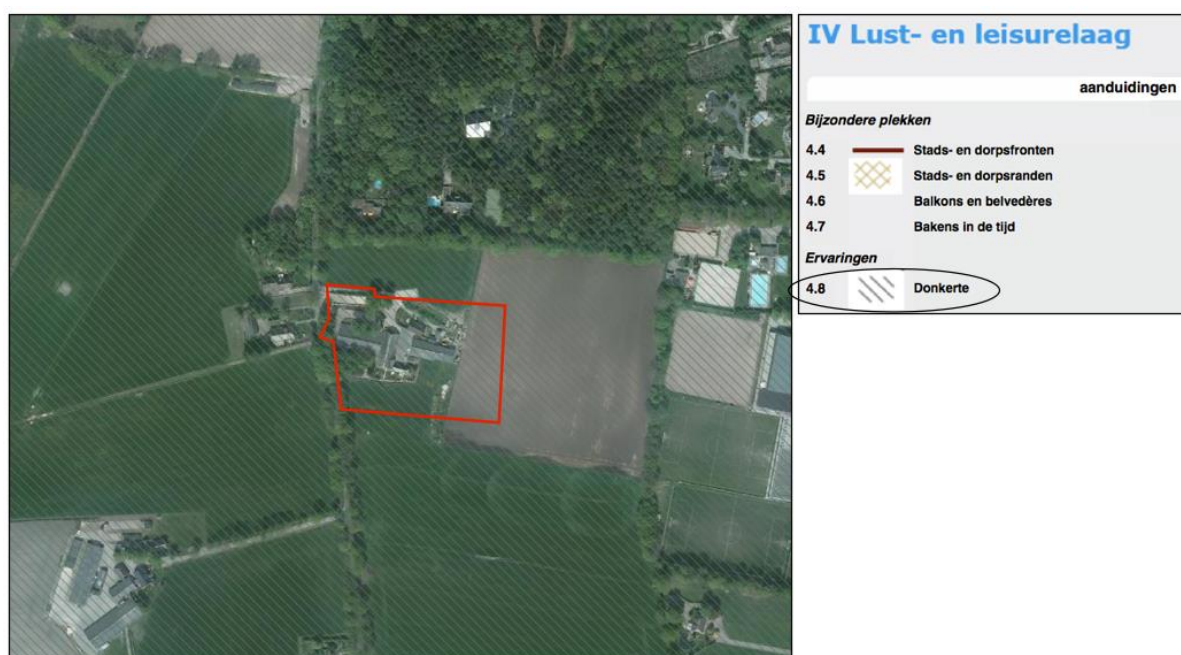
De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust- en leisurelaag"

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'lust- en leisurelaag' de aanduiding 'donkerte'. In figuur 4.5. is dat aangegeven.



Figuur 4.5 De 'Lust- en leisurelaag': "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een

lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling de kwaliteit van 'donkerte' niet schaadt. Vanwege de afname van bebouwing in het buitengebied en het verdwijnen van een bedrijfsmatige agrarische functie vindt een afname van kunstlicht plaats. Geconcludeerd wordt dat het aspect donkerte geen belemmering vormt voor het voornemen. Overbodig gebruik van kunstlicht wordt zoveel mogelijk vermeden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

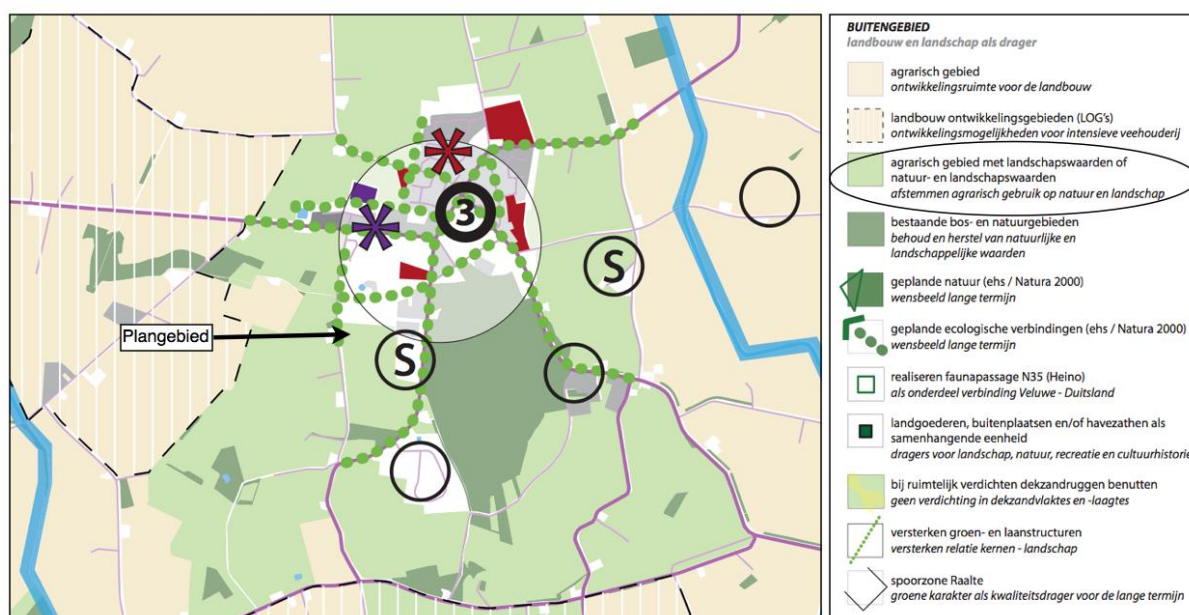
4.3.1.1 Algemeen

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+

Het plangebied is op de Visiekaart 2025+ gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden'. In figuur 4.6 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.6 Uitsnede visiekaart 2025+ (Bron: gemeente Raalte)

In de Toekomstvisie Samen Vooruit Raalte 2020 zet de gemeente in op een bruisende en vitale lokale economie. De agrarische sector zal in 2020 sterk veranderd zijn, maar zal nog steeds van vitaal belang zijn voor Raalte. De hoofdlijnennotitie Structuurvisie Raalte bouwt hier op voort. Voor het buitengebied zal die ambitie onder andere gerealiseerd door schaalvergroting in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap) en door te zorgen voor variatie in het landschap als stimulans voor nieuwe economische activiteit op het platteland. Ruimte voor ontwikkeling van en sterke landbouw dient daarbij telkens in de pas te lopen met de kwaliteit van het landschap dat eveneens als een van de kernkwaliteiten van Raalte wordt gezien.

Agrarische gebieden met landschappelijke waarden en agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwaarden zijn in de legenda samengevoegd. In deze gebieden wordt het agrarische gebruik afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Het gaat onder andere om gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. Kenmerkend is de grote

afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

Deze ambities zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte", dat eveneens voortbouwt op het Omgevingsvisie Overijssel, het Reconstructieplan, het Ontwikkelingsplan LOG's en het Landschapsonwikkelingsplan. Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft daarnaast naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Hoofdlijnennotitie Structuurvisie Raalte'

Onderhavig initiatief voorziet in de toepassing van de regeling Rood voor Rood, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

4.3.2 Beleidskader Rood voor Rood

4.3.2.1 Algemeen

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

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

In het najaar van 2006 heeft de provincie een evaluatie uitgevoerd, mede op basis van ervaring van de gemeenten in Overijssel. Begin 2007 heeft gemeente Raalte tevens een evaluatie uitgevoerd, waarna enkele wijzigingen in het beleid zijn doorgevoerd. Dit beleid is na overleg met de provincie Overijssel op 10 januari 2008 door de raad vastgesteld.

De gewijzigde beleidsnota Rood voor Rood, vastgesteld d.d. 18 oktober 2012 is het nieuwe beleidskader voor gemeente Raalte.

4.3.2.2 Beleidsregels Rood voor Rood

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

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

Relatie sloop en bouwkevel

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

Situering compensatiekavel

- Een compensatiekavel is in principe alleen op het bouwblok waar gesloopt wordt toegestaan.
- Een compensatiekavel is alleen in de volgende gevallen elders toegestaan:
 - wanneer er op het perceel bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door het realiseren van een compensatiekavel aangetast worden;
 - als de realisatie van een compensatiekavel in strijd is met de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied plus een zone daaromheen van 200 meter. Tenzij in dat gebied kan worden aangetoond dat aan de doelstellingen van het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan;
 - als de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en andere belangen wordt belemmerd. Opgemerkt wordt dat in dit verband ten aanzien van de beoordeling van stankhinder ruimere mogelijkheden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bestaan indien de woning op de voormalige agrarische bouwperceel wordt gerealiseerd.
- In het geval van een compensatiekavel elders, dient de deelnemer zelf voor gronden op een juiste locatie te zorgen, bijvoorbeeld door eigen bezit, ruilen van gronden of door projectmatige aanpak samen met anderen. De gemeente speelt in die eigendomsverkrijging geen rol.
- Bij de toetsing zullen alle relevante beleidsnota's zoals de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, waterbeheer 21^e eeuw, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit worden betrokken.

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

Er wordt in totaal 1.543 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op basis van deze oppervlakte mag er één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. De compensatiekavel wordt gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwperceel. De bestaande aangebouwde woningen worden vervangen. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gemeente Raalte heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de beleidsnota Rood voor Rood en heeft ingestemd met de uitwerking van het plan. De doorvertaling van de Rood voor rood regeling is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.8.6. van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Raalte". Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.5 waar deze wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst.

4.3.3 Strategische Visie gemeente Raalte: Samen vooruit Raalte 2020

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Raalte werkt!

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

4.3.3.3 *Raalte zorgt!*

De ambitie 'Raalte zorgt!' houdt in dat in 2020 de gemeente Raalte zich op het gebied van zorg onderscheidt. Deze ambitie wordt onder andere gerealiseerd door realisatie van zorgboerderijen. Deze ambitie is op onderhavig plan niet van toepassing.

4.3.3.4 *Raalte biedt ruimte!*

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

4.3.3.5 *Toetsing van het initiatief aan de 'Strategische visie gemeente Raalte'*

Met onderhavig initiatief wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt, een compensatiekavel gerealiseerd en worden bestaande aaneengebouwde woningen vervangen. Voorgenoemde woningen en de bestaande woningen worden op een landschappelijk verantwoorde manier in de omgeving ingepast, waarmee de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd.

4.3.4 **Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte**

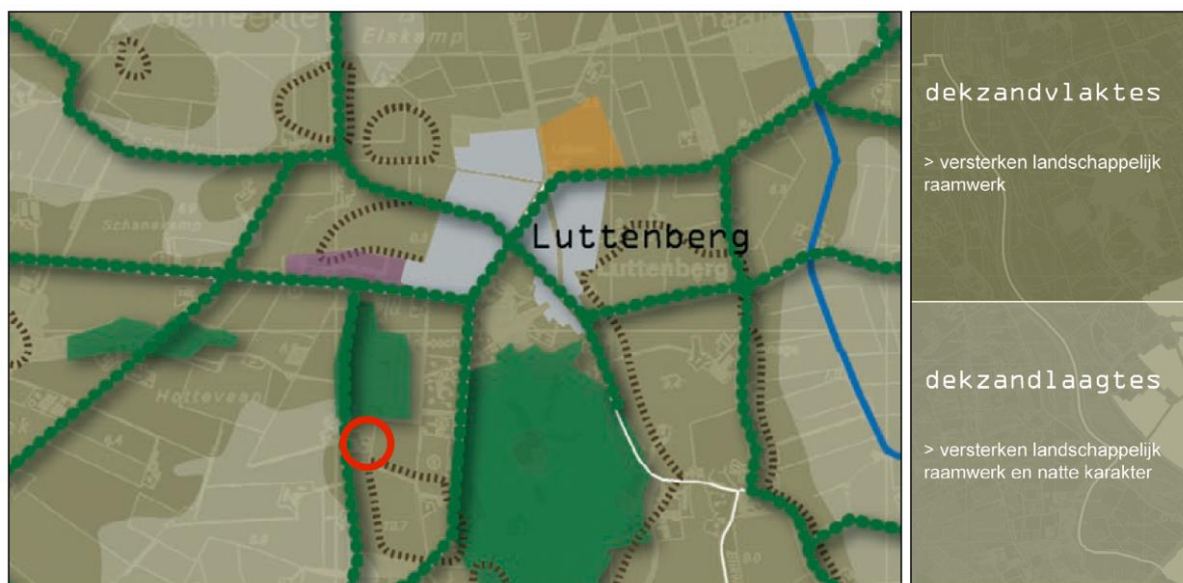
4.3.4.1 *Algemeen*

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.

4.3.4.2 *Deelgebieden Landschapsonwikkelingsplan*

Het plangebied ligt op basis van het LOP binnen het gebied "Dekzandvlaktes". Dit is weergegeven in figuur 4.7 .



Figuur 4.7 Uitsnede plankaart landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Raalte)

“Dekzandvlaktes”

Bovenstaande gebiedstypering vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte’

Het geheel wordt op een adequate wijze in het landschap gesitueerd, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken behorend bij de gebiedstypering. Verwezen wordt naar de planbeschrijving waar dit nader toegelicht wordt. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Bestemmingsplan “Buitengebied Raalte”

4.3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid artikel 4.8.6.

In voorliggend geval is het gewenst om toepassing te geven aan de Rood voor rood regeling. Deze regeling is juridisch-planologisch doorvertaald als wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ in artikel 4.8.6. Hierna wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid beschreven en wordt elke voorwaarde separaat getoetst.

Artikel 4.8.6 Ten behoeve van Rood voor rood

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is of beëindigd wordt;
- de agrarische activiteiten zijn al enige tijd geleden beëindigd. In de schuren worden al geruime tijd geen dieren meer gehouden.

- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- *In paragraaf 5.5. (milieuzonering) en paragraaf 5.6. (geur) wordt aangetoond dat de realisatie van nieuwe (geur)gevoelige objecten niet leidt tot een aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.*
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'vestigingsgebied';
- *ter plaatse is de aanduiding 'vestigingsgebied' niet van toepassing;*
- d. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 150 m² bedraagt;
- *in voorliggend geval wordt in totaal 1.543 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopvereiste van 850 m².*
- e. het aantal compensatiewoningen bedraagt ten hoogste 1;
- *in voorliggend geval wordt 1 compensatiewoning gerealiseerd.*
- f. de compensatiewoning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- *in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsverbindingen.*
- g. het bepaalde onder f is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- *niet van toepassing.*
- h. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, 100 m² aan bijgebouwen en karakteristieke bebouwing, dient te worden gesloopt;
- *Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning Bloemenbosweg 5a met bijgebouw blijft behouden.*
- i. in afwijking op het bepaalde onder h geldt dat 250 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven indien:
1. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
 2. de bijgebouwen noodzakelijk zijn voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
 3. er ten minste 1 ha grond in beheer is;
 4. de bijgebouwen landschappelijk inpasbaar zijn;
- *niet van toepassing.*
- j. de compensatiewoning dient binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd te worden;
- *De compensatiewoning wordt binnen de begrenzing van het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de te vervangen woningen.*
- k. de nieuw te realiseren compensatiewoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- *De compensatiewoning wordt opgenomen in een zelfstandig bouwvlak met de bestemming 'Wonen'.*
- l. in afwijking van het bepaalde onder j geldt dat indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder j en k vanwege milieuhygiënisch of landschappelijke redenen niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;

- *Niet van toepassing*
- m. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- *De te behouden bedrijfswoningen met bijgebouw en bijbehorend erf wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.*
- n. de overige gronden van het voormalig agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak;
- *De gronden buiten de woonbestemmingen zijn – conform de aangrenzende gebiedsbestemming – bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (zonder bouwvlak).*
- o. het bepaalde onder h, i, l en m is van toepassing op alle bouwvlakken waar bebouwing wordt gesloopt;
- *Aan deze voorwaarden wordt voldaan.*
- p. de inhoudsmaat van de compensatiewoning bedraagt ten hoogste 750 m³;
- *In de regels van dit wijzigingsplan is opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning maximaal 750 m³ mag bedragen, zodat voldaan wordt aan deze voorwaarde.*
- q. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen bedraagt ten hoogste 100 m²;
- *In de regels is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen ter grootte van 100 m² opgenomen, zodat voldaan wordt aan deze voorwaarde.*
- r. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- *In paragraaf 5.1. wordt ingegaan op de geluidsaspecten. Hier wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.*
- s. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- *In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten. Verwezen wordt naar dit hoofdstuk, waar wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is.*
- t. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- *Verwezen wordt naar de toetsing onder b.*
- u. compensatie ter plaatse is niet toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- *van een onevenredige aantasting van landschaps- en natuurwaarden is geen sprake. Er kan zelfs gesteld worden dat de landschaps- en natuurwaarden verbeteren door de investeringen in het landschap (landschappelijke inpassing).*
- v. door middel van een inrichtingsplan dient 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; tevens dient hierin aangetoond te worden dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.
- *In hoofdstuk 3 van deze plantoelichting wordt de landschappelijke inpassing beschreven. In paragraaf 4.3.4. wordt de ontwikkeling c.q. landschappelijke inpassing in relatie tot het LOP getoetst.*

4.3.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan alle voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid Artikel 4.8.6 (Ten behoeve van Rood voor rood).

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 / wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

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 wijzigingsplan 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.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er geen andere bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Situatie plangebied

De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de begrenzing van het voormalige agrarische bouwvlak, op diverse afstanden uit de wegas van de Bloemenbosweg. De afstand van de te vervangen aangebouwde woningen tot aan de wegas van de Bloemenbosweg bedraagt circa 30 meter. De afstand van de compensatiewoning tot aan de wegas van de Bloemenbosweg bedraagt circa 80 meter. De afstand van de bestaande woning Bloemenbosweg 5a tot aan de wegas van de Bloemenbosweg bedraagt zeker 70 meter.

De Bloemenbosweg betreft een weg met een relatief lage verkeersintensiteit. Daarnaast bevindt de beoogde locatie voor de compensatiewoning zich op zeer ruime afstand uit de Bloemenbosweg. De vervangende woningen bevinden zich ook op voldoende afstand uit de wegas. Ten aanzien van de bestaande woning Bloemenbosweg 5a verandert er feitelijk niets. Gezien de lage verkeersintensiteit op de Bloemenbosweg en de grote afstand tot aan de wegas, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt. De geluidsniveaukaart van de gemeente Raalte bevestigt dat de verkeersintensiteit (prognose 2020) dermate laag is en de afstanden tot de woonbestemmingen zodanig zijn dat de geluidsbelasting ruim onder de 48 dB ligt.

5.1.3 Conclusie

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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 een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht.

Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Naar aanleiding van dit onderzoek is een aanvullend onderzoek ingesteld. Voor een uitgebreide weergave van dit aanvullend bodemonderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Grond

In de boven- en ondergrond zijn op de locatie geen verhoogde gehalten aangetoond van de onderzochte parameters.

De bovengrond die o.a. bij de bovengrondse tank is onderzocht bevat echter wel een licht verhoogd gehalte aan min. olie. De boringen zijn verder van de tank geplaatst en in een mengmonster van het overige terrein meegenomen. Deze analyses leveren daarom onvoldoende gegevens op m.b.t. een eventueel aanwezige verontreiniging bij de tank waardoor er in maart 2015 een aanvullend onderzoek bij deze tank is uitgevoerd.

Grondwater

Er zijn 2 peilbuizen geplaatst op de locatie (o.a. stroomafwaarts van de tanklocatie). In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond aan enkele zware metalen: barium, cadmium en zink. Ook is barium matig verhoogd aangetoond in de andere peilbuis. De verhoogde gehalten aan metalen worden vaker waargenomen in het grondwater op agrarische terreinen en worden o.a. veroorzaakt door bemesting. De parameter barium kan belemmeringen opleveren als het grondwater gebruikt voor o.a. besproeiing van gewassen of consumptieve doeleinden. Dit wordt in dit kader afgeraden.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er nog onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor de bestemmingswijziging mb.t. de gegevens van de bovengrondse tank en het feit dat de voormalige tanklocatie voor de woning aan Bloembosweg 5a niet is meegenomen in het onderzoek. Deze locatie heeft deel uitgemaakt van het agrarische bedrijf en bevat dus een verdachte locatie. Daarbij moet van deze locatie aangetoond worden dat deze geschikt is voor woonbestemming.

5.2.3 Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Aanvullend bodemonderzoek

Er is in maart 2015 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd bij de 2 tanklocaties die op het perceel zijn gelegen. Het onderzoek is uitgevoerd door de Rouwmaat Groep d d. 13 maart 2015 met rapportnummer MT.14244-1.

De bovengrond bij de huidige bovengrondse tank, die ook in het verkennende onderzoek was opgenomen, bevat geen verhoogd gehalte aan minerale olie. Hier wordt geen verontreiniging verwacht.

De tank die is gelegen op het naastgelegen perceel, Bloemenbosweg 5a, en deel uit heeft gemaakt van de inrichting is in dit onderzoek ook onderzocht. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aanwezig aan min.olie. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aanwezig aan min.olie en vluchtige aromaten bij deze voormalige tanklocatie.

Op basis van het aanvullende onderzoek kunnen we concluderen dat er bij de huidige tanklocatie op dit moment geen verontreiniging te verwachten is.

De tanklocatie bij de verkochte woning aan de Bloemenbosweg 5a bevat licht verhoogde gehalten aan min.olie. Dit is op dit moment geen belemmering voor de woonbestemming. Als er in de toekomst verbouwplannen zijn kan deze locatie nog wel wat nadere aandacht behoeven.

Conclusie: verkennend en aanvullend onderzoek:

Op basis van de aangeleverde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat, naar aanleiding van deze onderzoeksresultaten, er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging. Wel kunnen, bij de afvoer van de grond van de locatie, aanvullende onderzoeksgegevens worden gevraagd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

5.2.4 Conclusie

De bodemaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

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.

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

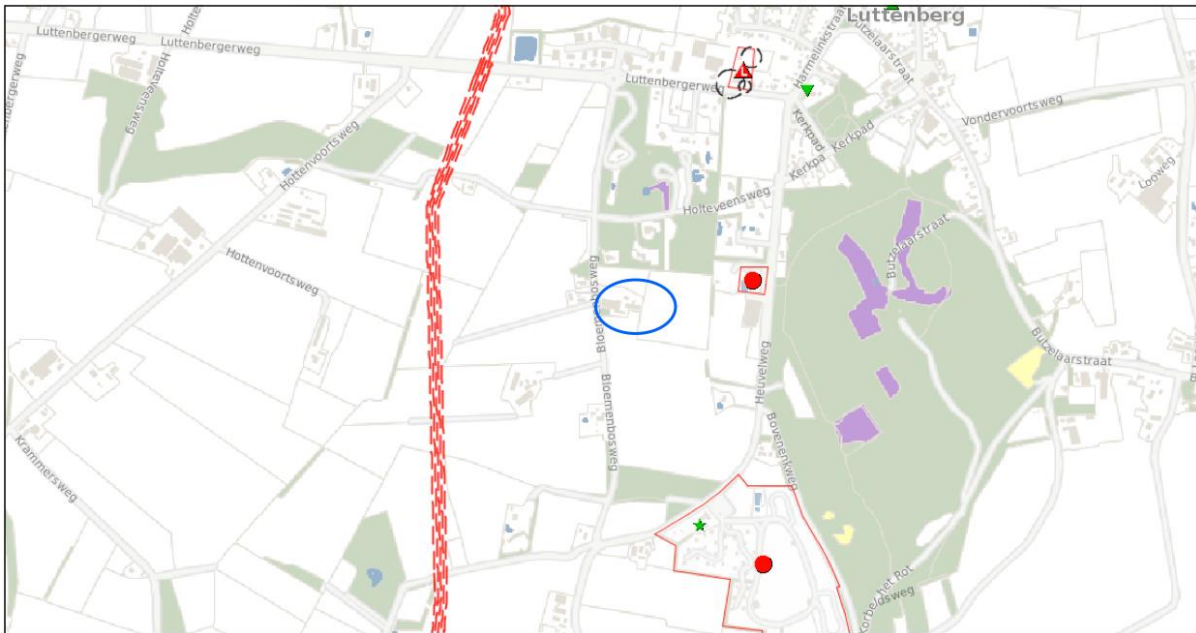
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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 is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied drie inrichtingen/buisleidingen bevinden die van belang zijn, te weten:

- Gasleidingen, N.V. Nederlandse Gasunie;
- Opslag van chloor, zwembad 't Siel;
- Opslag van chloor, Recreatiepark De Luttenberg

Buisleidingen N.V. Nederlandse Gasunie

De afstand van de buisleiding tot aan de rand van het plangebied bedraagt minimaal 400 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} /jaar). Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen op voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De bewuste leiding heeft een werkdruk van 66,2 bar en een diameter van 48 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens (aandachtsgebied groepsrisico) op 540 meter. In het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen (art.12). Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. De planologische wijziging waar voorliggend wijzigingsplan in voorziet, zorgt voor een zeer beperkte toename van de personendichtheid. Ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt 1 woning toegevoegd. Deze ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van de personendichtheid met zich mee. Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage bevolkingsdichtheid in het omliggende gebied en dat de voorgenomen ontwikkeling hier geen verandering in brengt. Daarnaast is er sprake van de aanwezigheid van personen die aangemerkt worden als zelfredzaam. Dit brengt met zich mee dat er ten aanzien van de buisleidingen sprake is van een verantwoord groepsrisico.

Zwembad 't Siel

Aan de Heuvelweg 37 is zwembad 't Siel gelegen. Bij dit zwembad vindt opslag van chloor plaats (1500 liter). Voor dergelijke voorzieningen geldt als afstand voor het plaatsgebonden risico 20 meter tot aan kwetsbare objecten. De afstand tussen de meest nabijgelegen woning binnen het plangebied en de grens van de inrichting met opslagtank bedraagt minimaal 270 meter. Hiermee is het plangebied gelegen buiten de risicocontour en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Recreatiepark De Luttenberg

Aan de Heuvelweg 9 bevindt zich recreatiepark De Luttenberg. Op deze recreatieve inrichting bevindt zich een opslagtank voor chloorbleekloog (1000 liter). Voor dergelijke voorzieningen geldt als afstand voor het plaatsgebonden risico 20 meter tot aan kwetsbare objecten. De afstand tussen de meest nabijgelegen woning binnen het plangebied en de grens van de inrichting met opslagtank bedraagt minimaal 400 meter. Hiermee is het plangebied gelegen buiten de risicocontour en is het nader verantwoord van het groepsrisico niet noodzakelijk.

5.4.6 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustig woongebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustig woongebied	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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden 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).

Ad 1

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 wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoelinden. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit met externe werking.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de compensatiewoning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit kader zijn de volgende functies relevant:

Agrarisch bedrijf – Bloemenbosweg 10

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Bloemenbosweg 10 en betreft een rundveebedrijf. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' valt het bedrijf onder de inrichting 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor als grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid geldt (met uitzondering van het aspect geur, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt). Hoewel ruimschoots aan de richtafstand ten aanzien van geur wordt voldaan, wordt opgemerkt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot aan de nieuwe woonbestemming bedraagt meer dan 200 meter. Overige grondgebonden veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen. Intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstand voor agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur).

Sportpark De Achterberg – Heuvelweg 40

Aan de Heuvelweg bevindt zich een sportaccommodatie waar meerdere sporten zijn ondergebracht. In onderstaande tabel is te zien welke richtafstand wordt geadviseerd en wat de afstand van deze activiteit tot aan het plangebied is.

Functie	Categorie	Richtafstand rustig gebied	Afstand tot plangebied
Zwembad (niet overdekt)	Categorie 4.1	200 m (geluid)	> 270 m
Tennisbanen (met verlichting)	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 220 m
Veldsportcomplex (met verlichting)	Categorie 3.1	50 m (geluid)	> 200 m

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

De 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.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

In een straal van 500 meter rondom het plangebied bevindt zich uitsluitend het agrarische bedrijf aan de Bloemenbosweg 10. Op de locatie wordt een melkrundveebedrijf geëxploiteerd. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn geen odour units voor melkkoeien en jongvee opgenomen. Hierdoor dient te worden getoetst aan de vaste afstandseis van 50 meter.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de locatie van de meest nabijgelegen bouwvlak 'Wonen' circa 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het bepaalde in de Wgv. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen beperking op voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Dit vanwege het feit dat burgerwoningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

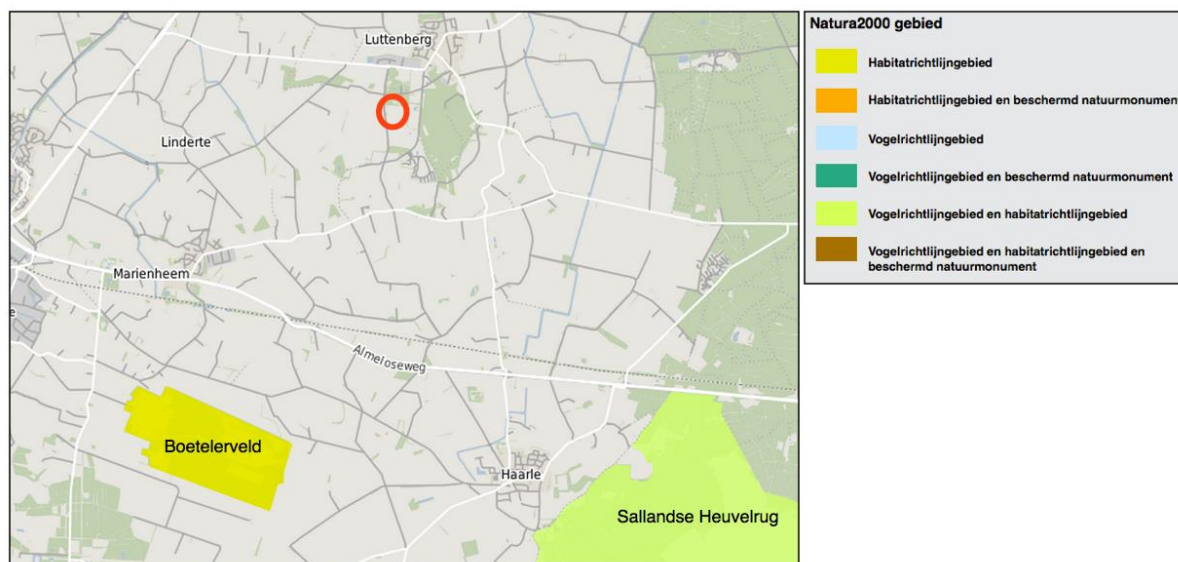
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

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 vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen

kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Wel ligt op een afstand van circa 4 en 4,8 kilometer respectievelijk de Natura-2000 gebieden “Boetelerveld” en “Sallandse heuvelrug”. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden weergegeven.

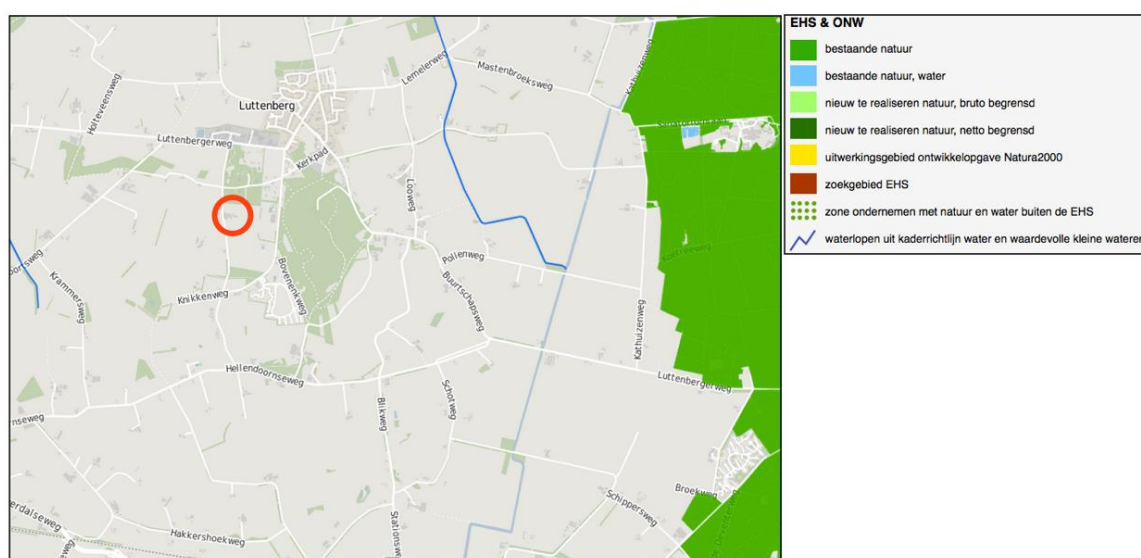


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura-2000 gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de grote onderlinge afstand, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied, wordt verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

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 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 3 kilometer afstand. Gezien de invulling van het tussengelegen gebied en het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, zijn er geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden van de EHS te verwachten.

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 onderzoeksgebied bestaat uit intensief beheerd grasland, erfverharding, bebouwing en voor een klein deel uit siertuin. De inrichting en het beheer maken het onderzoeksgebied tot een weinig aantrekkelijke habitat voor de meeste beschermde planten- en diersoorten, maar toch behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van sommige vogel- en zoogdiersoorten.

Vogels nestelen in de (toegankelijke) gebouwen, in opgaande beplanting en op de grond in het onderzoeksgebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen en de beplanting dienen buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk vormt het onderzoeksgebied het leefgebied van sommige vrij algemene- en weinig kritische zoogdiersoorten. Daarbij gaat het om soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet en sommige soorten vleermuizen. Voor soorten die vermeld staan in tabel 1 geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Ze komen in lagen aantallen in het gebied voor, zijn mobiel en hebben geen vaste verblijfplaats in het gebied. Nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden niet noodzakelijk geacht.

Er zijn in het gebied geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, maar vleermuizen benutten het gebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast. Er is geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet vereist voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit en er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

Het plangebied is volgens onderstaande archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Een heel klein deel van het plangebied heeft een middelhoge archeologisch verwachting. Dit is overigens niet terug te zien op de navolgende figuur en gezien de oppervlakte ook verwaarloosbaar. De middelhoge archeologische verwachting is overigens wel (conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' op basis van het moederplan) in het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan overgenomen.



Figuur 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Raalte)

5.8.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² een archeologische onderzoeksplicht geldt. De verwachte ingrepen in de bodem overschrijden deze voorgenoemde oppervlakte niet. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Desalniettemin is de geldende archeologische dubbelbestemming conform het moederplan overgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. 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. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van het wijzigingsplan geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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 (betreft de m.e.r.-beoordeling) 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 elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, 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 of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek

De toepassing van de Rood voor Rood regeling en vervangende nieuwbouw van twee aaneengebouwde woningen betreft een activiteit die niet is aan te merken als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Met de realisatie van de gewenste ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebied (Boetelerveld/Sallandse Heuvelrug) gelegen op minimaal 4 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 3 kilometer ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht mede door de invulling van het tussengelegen gebied. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Inleiding

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

6.2 Vigerend beleid

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.2.1 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.

6.2.2.2 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.

6.2.2.3 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 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 21^e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

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

6.2.3 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.

6.2.4 Waterschapsbeleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevatten de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

6.2.5 Gemeentelijk beleid

6.2.5.1 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.

Voor dit plan is het van belang dat nieuw verhard oppervlakte niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Hoe wordt omgegaan met hemelwater wordt beschreven in paragraaf 6.3.3.2. De maatregelen vanuit het Gemeentelijk Rioleringsplan worden hierna besproken.

6.2.5.2 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 voldaan wordt aan de volgende uitgangspunten:

- Voor hemelwater streven naar ontvlechten zodat alleen nog afvalwater wordt afgevoerd 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.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

6.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende waterparagraaf is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

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 wateradvies.

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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan of 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 bestemmingsplan / wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan / 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’

Op grond van sub n van het afwegingskader behorende bij de wijzigingsbevoegdheid dienen de overige gronden (de gronden buiten de woonbestemming) van het voormalig agrarisch bouwvlak te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden zonder bouwvlak.

Binnen deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (erf- en terreinafscheidingen en dergelijke) worden opgericht. Bij deze bestemming is een artikel met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) opgenomen.

‘Wonen’

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd tot ‘Wonen’. Evenals in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’ zijn de gronden met de bestemming ‘Wonen’ hoofdzakelijk bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ geldt dat aaneengebouwde woningen zijn toegestaan ter plaatse van deze aanduiding.

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m³, danwel de bestaande inhoud. Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels bepaald dat per bouwvlak 1 woning is toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m². Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen, etc. In de specifieke gebruiksregel is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan (Bijlage 1 van de regels).

'Waarde – Archeologie -1'

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Deze bestemming is conform het moederplan overeenkomstig overgenomen.

'Waarde – Archeologie -2'

Voor een heel klein deel van het plangebied (westzijde) is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' overgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is conform het moederplan overeenkomstig overgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- Via een privaatrechtelijke overeenkomst met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een Rood voor rood overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor een aantal categorieën plannen en (Wabo) projectbesluiten zijn ontwikkelingen opgenomen waarvoor geen vooroverleg vereist is. Onderhavige ontwikkeling valt hieronder. Nader vooroverleg met de provincie Overijssel kan dan ook achterwege blijven.

4. Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Groot Salland. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Gezien het ondergeschikte karakter van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is besloten om het plan direct als ontwerp ter inzage te leggen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Flora- en Faunawet

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf