



Buitengebied Raalte, 32e wijziging
omgeving Speelmansweg 26

Plannummer: NL.IMRO. 177. BPW20180008



Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 32^e wijziging, omgeving Speelmansweg 26

vastgesteld

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

mei 2019

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Verantwoording	4
1.5	Leeswijzer.....	4
2	HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE	5
2.1	Ligging en historie	5
2.2	Het perceel in zijn omgeving	7
2.3	Het gewenste plan	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>9</i>
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>10</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	<i>Structuurvisie Raalte 2025+.....</i>	<i>18</i>
3.3.2	<i>Bestemmingsplan.....</i>	<i>18</i>
3.3.3	<i>Landschapsontwikkelingsplan.....</i>	<i>23</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1	Archeologie.....	25
4.1.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>25</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	25
4.2.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>25</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>26</i>
4.3	Bodem	27
4.3.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>27</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>28</i>
4.4	Ecologie	28
4.4.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>28</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>29</i>
4.5	Geluid	30
4.5.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>30</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>30</i>
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.6.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>31</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>31</i>
4.7	M.E.R.-beoordeling.....	32
4.7.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>32</i>
4.8	Milieuhinder	32
4.8.1	<i>Aanleiding en doel.....</i>	<i>32</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>33</i>

5	WATERASPECTEN	34
5.1	Geldend beleid water.....	34
	5.1.1 <i>Rijksbeleid</i>	34
	5.1.2 <i>Provinciaal beleid</i>	34
	5.1.3 <i>Waterschapsbeleid</i>	34
	5.1.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	34
5.2	Waterparagraaf.....	35
	5.2.1 <i>Watertoets</i>	35
5.3	Overstromingsrisico's	36
6	HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Bestemmingsregels	37
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
8	HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	39
8.1	Watertoets	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Speelmansweg 26 in Heeten. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen.

De bedrijfswoning wordt nu gebruikt als burgerwoning, er is geen sprake meer van agrarische activiteiten.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0177.BPW20180008-VG01)
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Raalte", "Buitengebied Raalte, correctieve herziening" en "Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening". Het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte" is op 8 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 17 oktober 2012. Daarna is dat plan op onderdelen aangepast middels de correctieve herzieningen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.



Afbeelding 1 Verbeelding Speelmansweg 26

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Raalte” heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch’. Er is geen nadere (functie)aanduiding, wel geldt er gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

Een dergelijke wijziging kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

2.1 Ligging en historie

Het perceel Speelmansweg 26 te Heeten bevindt zich in het buitengebied van Heeten en is gelegen binnen de gemeente Raalte. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.



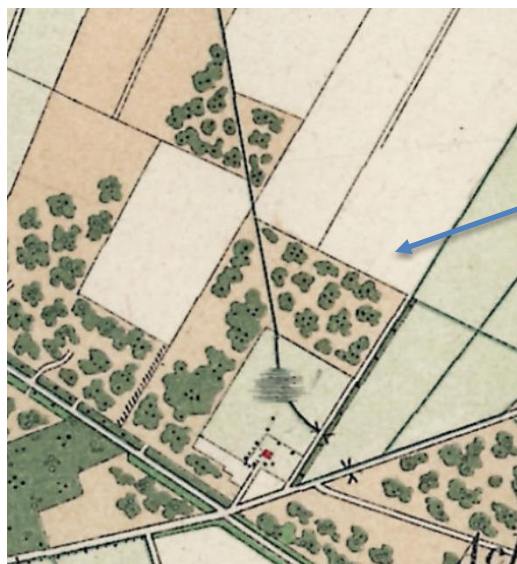
Afbeelding 2 Provincie Overijssel, gemeente Raalte, Heeten en de ligging van het plangebied.

De boerderij is in 1920 gebouwd en verbouwd in 2001. Het is een traditionele Sallandse, rietgedekte, boerderij.

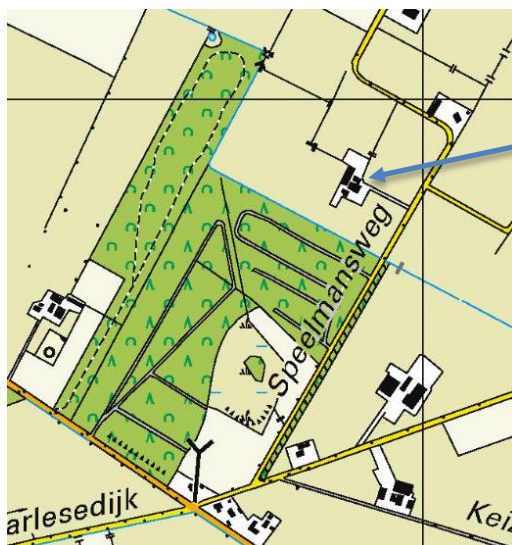
Ontwikkeling omgeving Speelmansweg 26 in kaarten



Anno 1900



Anno 1950



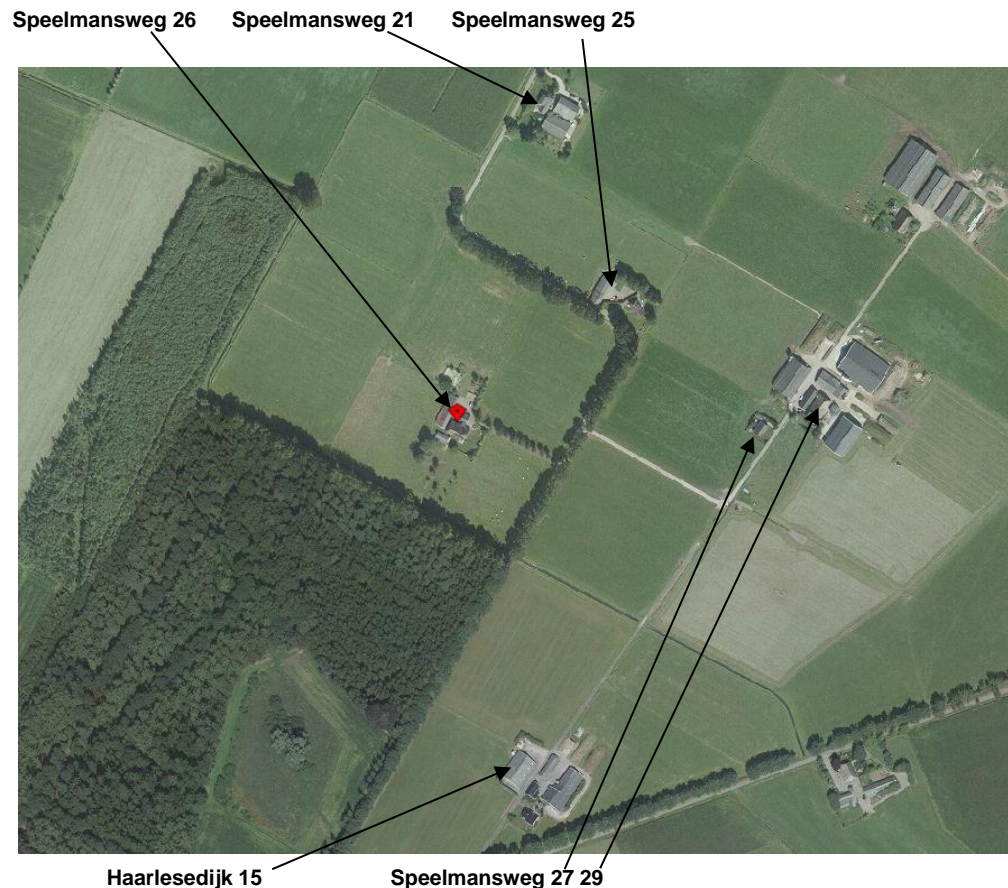
Anno 2016

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

2.2

Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Speelmansweg 26 te Heeten. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omliggende woningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten

Ten noordoosten bevindt zich Speelmansweg 25 (woonbestemming), deze ligt het dichtst bij. Ook de locatie Speelmansweg 21 heeft een woonbestemming.

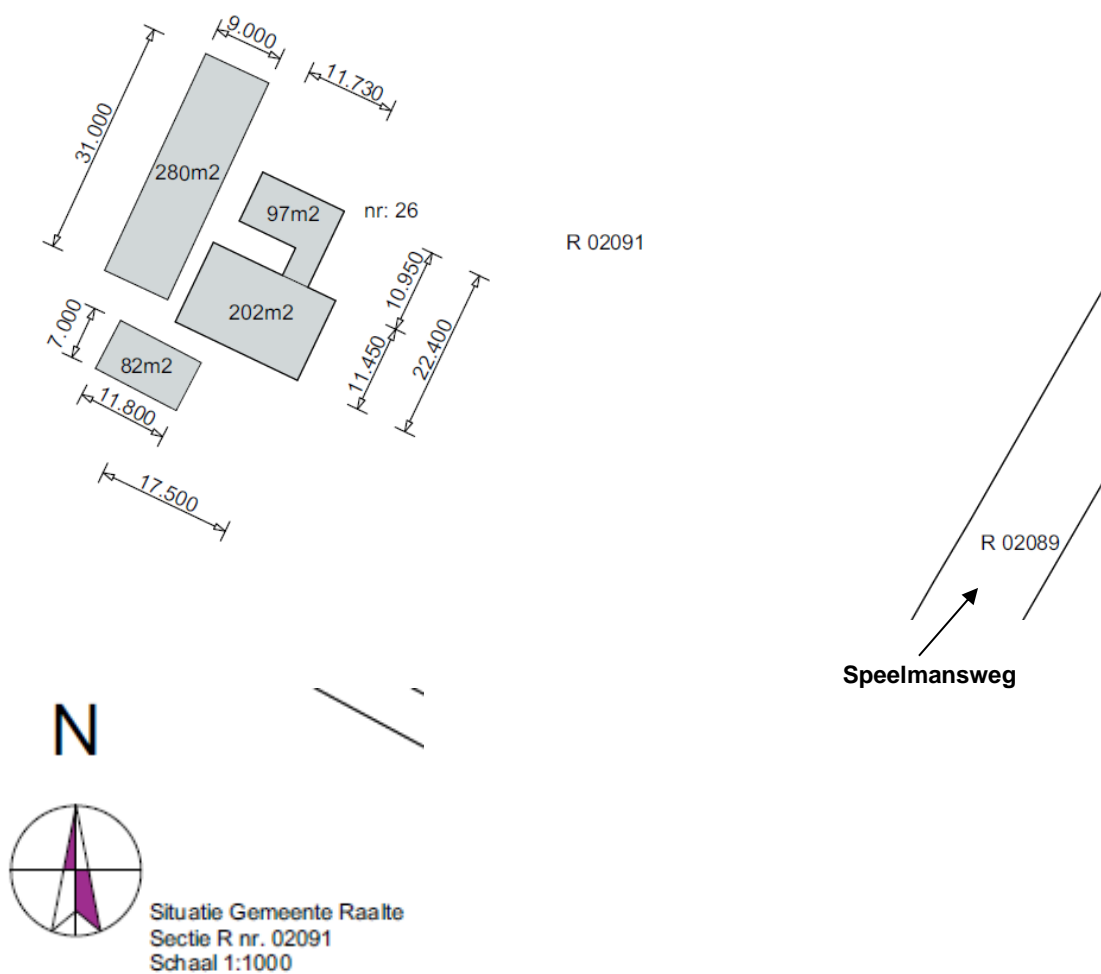
De percelen aan de Haarlesedijk 15 en Speelmansweg 27 en 29 hebben een agrarische bestemming.

2.3

Het gewenste plan

De initiatiefnemer heeft onlangs deze locatie gekocht en is niet voornemens agrarische activiteiten uit te gaan oefenen. Daarom is er de behoefte om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De bestaande schuren worden gebruikt voor privé-opslag en hobbymatig gebruik, zoals het opslaan van materialen en enkele machines zoals een tractor, zitmaaier, aanhanger. De bestemming "wonen" wordt kleiner als het voormalige agrarische bouwblok. De bestemming "wonen" komt om de woningen met bijgebouwen te liggen en wordt circa 3.300 m² groot.

Hierna volgt een schematisch overzicht van de gebouwen van de huidige en gewenste situatie:



Afbeelding 5 De gebouwen op het perceel

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen. Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Doel

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

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

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

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

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

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

Toets aan de Ladder

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

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

Dit project betreft een functiewijziging voor, hoofdzakelijk, het eigen belang in het buitengebied. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand erf, waarbij geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Het is dus geen stedelijke ontwikkeling, onderdeel 2 is hiermee niet aan de orde.

Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven.

Het initiatief is dus in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

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

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

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

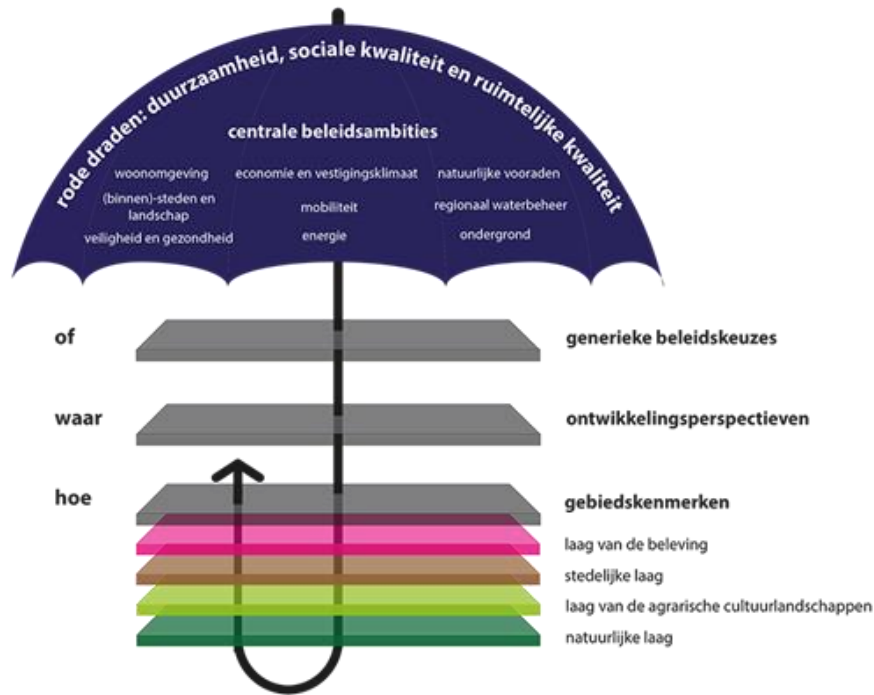
Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de juiste plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

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

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

3.2.1.1 *Uitvoeringsmodel omgevingsvisie*

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



Afbeelding 6 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

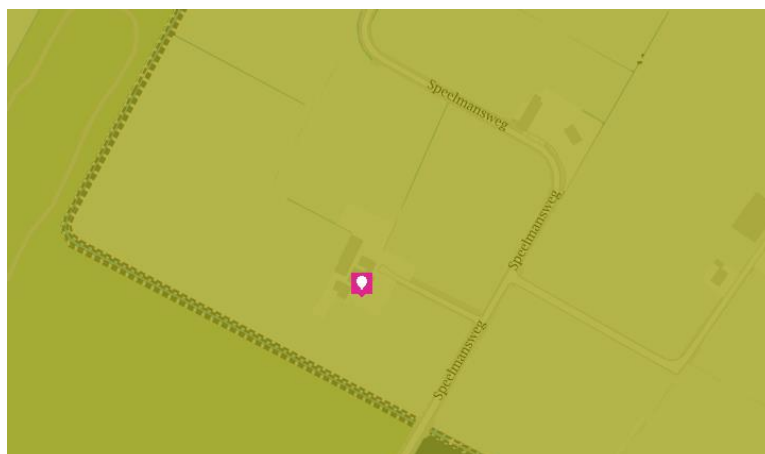
- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

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

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief.

Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



Ontwikkelperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Afbeelding 7 Ontwikkelperspectief planlocatie (rode marker)

In dit landschap is sprake van gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Initiatieven binnen het ontwikkelperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

Gebiedskenmerken

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

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

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

Kwaliteitsopgaven

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

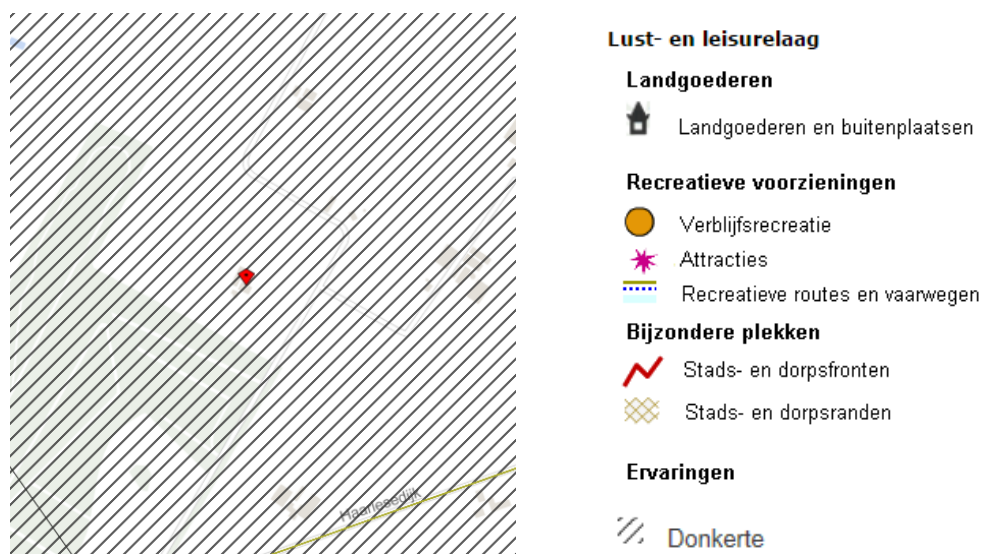
Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Speelmansweg 26 te Heeten. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Laag van de beleving

De laag van beleving wordt ook wel de laag van lust- en leisure genoemd. Hierna worden ze door elkaar gebruikt.

Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de beleving de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit.

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



Afbeelding 8 Lust- leisurelaag van de planlocatie (rode marker)

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

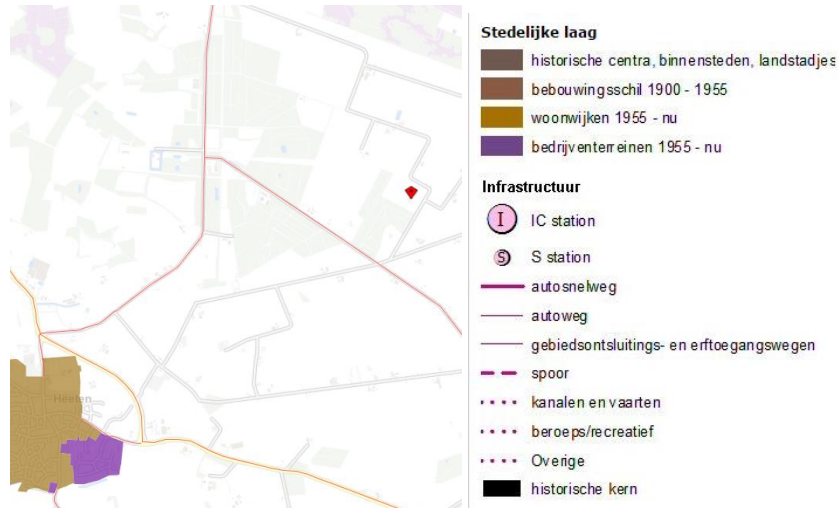
De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect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

In voorliggend geval is sprake van het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. Het terrein zal, doordat er geen agrarische activiteiten meer zijn, minder gebruik maken van kunstlicht. De lichthinder zal afnemen. De nieuwe functie past dus goed binnen de lust- en leisure laag.

Stedelijke laag

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

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



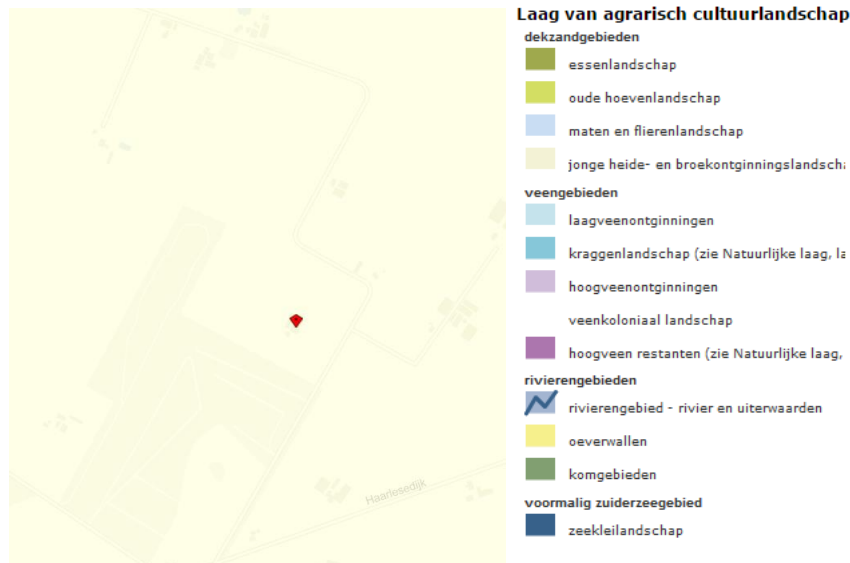
Afbeelding 9 Stedelijke laag van de planlocatie (rode marker)

Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, omdat de planlocatie in het buitengebied is gelegen.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

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

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



Afbeelding 10 Laag van agrarisch cultuurlandschap met de planlocatie (rode marker)

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

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

Ambitie

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

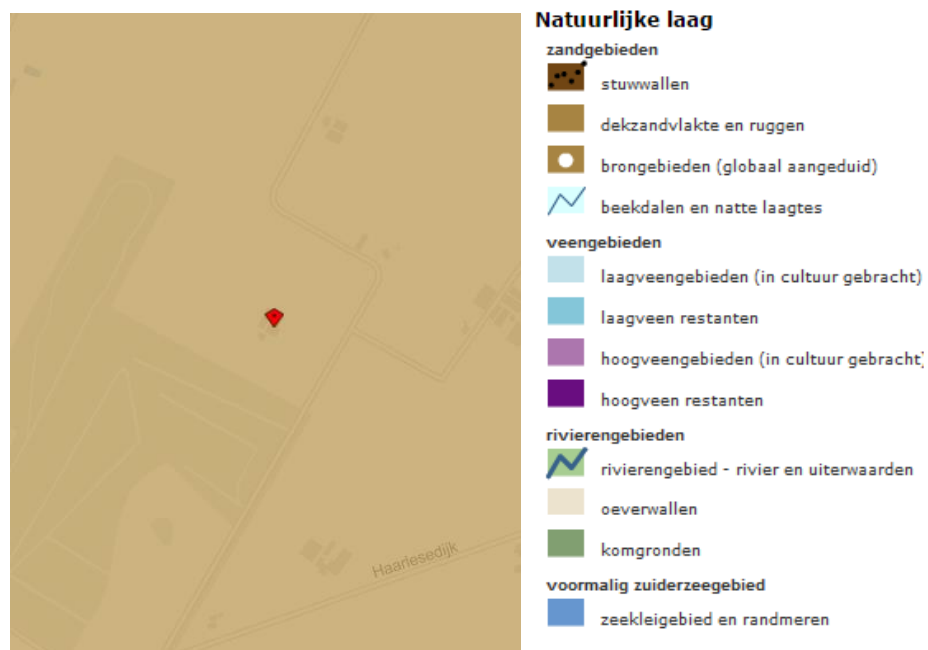
Sturing

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

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

Natuurlijke laag

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



Afbeelding 11 Natuurlijk laag met de planlocatie (rode marker)

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen functiewijziging, met gelijkblijvende oppervlakte aan gebouwen, is hiervoor te klein qua impact.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

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

De 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.

De planlocatie ligt in agrarisch gebied. Ontwikkelingen moeten hier afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, zoals gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. In deze gebieden ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.

Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt een voormalig agrarisch erf een woonbestemming. Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied en het voorkomen van verpaupering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het voornemen brengt geen belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Raalte 2025+.

3.3.2 Bestemmingsplan

Hierna worden de voorwaarden uit artikel 3.7.4 toegelicht. Deze voorwaarden zijn van belang of met toepassing van dit artikel uit het bestemmingsplan, de gewenste situatie kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.7.4 lid a

er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

Er worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen gebouwd en bestaande gebouwen worden niet uitgebreid.

Artikel 3.7.4 lid b

in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden.

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

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

Er wordt geen nieuw gebouw opgericht, er worden geen gebouwen gesloopt

Artikel 3.7.4 lid c

Er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

De locatie is al landschappelijk goed ingepast, er vinden geen wijzigingen plaats (geen sloop, geen nieuwbouw). Zie de luchtfoto hierna en paragraaf 3.3.3 (Landschapsontwikkelingsplan).



Afbeelding 12 Luchtfoto Speelmansweg 26 met duidelijk zichtbare laanstructuur en kavelgrensbeplanting.

Rondom en op de locatie staan diverse solitaire bomen. Op het erf is een beukenhaag en zijn enkele fruitbomen aangelegd. Langs de oprit staan eiken. Er is sprake van een duidelijk aanwezige erfbeplanting. Zie hieronder:



Eiken langs de oprit



Aanwezige erfbeplanting vanaf de weg (zuidoostzijde)



Aanwezige erfbeplanting vanaf de weg (noordoostzijde)

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de locatie goed is ingepast.
Een nader voorstel voor landschappelijke inpassing is niet van toepassing.

Artikel 3.7.4 lid d

Indien er sprake is van het bepaalde onder b, dient door middel van een inrichtingsplan 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 Landschapsonwikkelingsplan.

Het bepaalde onder b (oprichten en / of slopen van gebouwen) is niet van toepassing.

Artikel 3.7.4 lid e

De bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming.

De bestemming kan worden gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming, middels een aanduiding voor de gewenste activiteiten (zie paragraaf 2.2).

Artikel 3.7.4 lid f

Na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft.

De bestemming kan worden gewijzigd, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' wordt toegepast.

Artikel 3.7.4 lid g

Er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

Er zal geen buitenopslag en/of andere bedrijfsactiviteiten plaats vinden buiten de gebouwen.

Artikel 3.7.4 lid h

De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit.

De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van deze vervolgfunctie is niet onevenredig groot. Door wijziging van agrarisch naar wonen wordt de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking alleen maar minder. De bestaande infrastructuur volstaat voor de nieuwe activiteit.

Artikel 3.7.4 lid i

Parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein. Zie ook de weergave in paragraaf 2.1 en de bijlage in hoofdstuk 5.

Artikel 3.7.4 lid j

De agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt.

De agrarische uitstraling blijft behouden. De woning met achterhuis en bakhuis blijft dezelfde uitstraling behouden, evenals de andere gebouwen.

Artikel 3.7.4 lid k

Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming.

Er vindt geen detailhandel plaats.

Artikel 3.7.4 lid l

Horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming.

Er vindt geen horeca plaats.

Artikel 3.7.4 lid m

De vervolfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

De nieuwe functie (wonen) heeft geen nadelige effecten voor het milieu. Er worden geen dieren gehouden, er zijn geen activiteiten in de gebouwen, behoudens wat opslag in de bestaande gebouwen.

Artikel 3.7.4 lid n

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.

De nieuwe functie heeft geen nadelige effecten voor omliggende (agrarische) bedrijven. Er worden geen dieren gehouden, er zijn geen activiteiten in de gebouwen, behoudens wat opslag in de bestaande gebouwen.

Artikel 3.7.4 lid o

De her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt.

De locatie ligt niet in een landbouwontwikkelingsgebied. Het ligt in het verwevingsgebied, zie paragraaf 2.3.

Artikel 3.7.4 lid p

Het aantal woningen mag niet toenemen.

Het aantal woningen neemt niet toe. Het blijft 1 woning.

Artikel 3.7.4 lid q

Op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan.

Binnen 50 meter van deze locatie bevindt zich geen bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding.

Artikel 3.7.4 lid r

Het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

Niet van toepassing.

Artikel 3.7.4 lid s

Ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:

1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het nemen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Bovenstaande is niet van toepassing voor de gewenste activiteit.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

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



Afbeelding 13 Ligging Speelmansweg 26 in de visiekaart van het Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsonwikkelingsplan van de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer ligt de locatie in de zone “dekzandvlaktes”. Het doel is in die gebieden om de structuurdragers te behouden en waar mogelijk te versterken. De structuurdragers zijn lanen, bos, escomplexen en weg-, erf- en kavelgrensbeplanting.

De locatie aan de Speelmansweg is voorzien van kavelgrensbeplanting, de Speelmansweg kan ter plaatse gezien worden als een duidelijke laan. De oprit naar de Speelmansweg 26 sluit daar goed op aan.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 *Aanleiding en doel*

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

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

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

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

Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie geen nadere aanduiding voor archeologie. Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de planlocatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt een archeologisch onderzoeksplicht voor projectgebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied en groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van AMK terreinen. Het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 10 hectare en is niet binnen gelegen binnen 50 meter van AMK terreinen. Er worden ook geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 *Aanleiding en doel*

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn.

Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkcramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

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

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

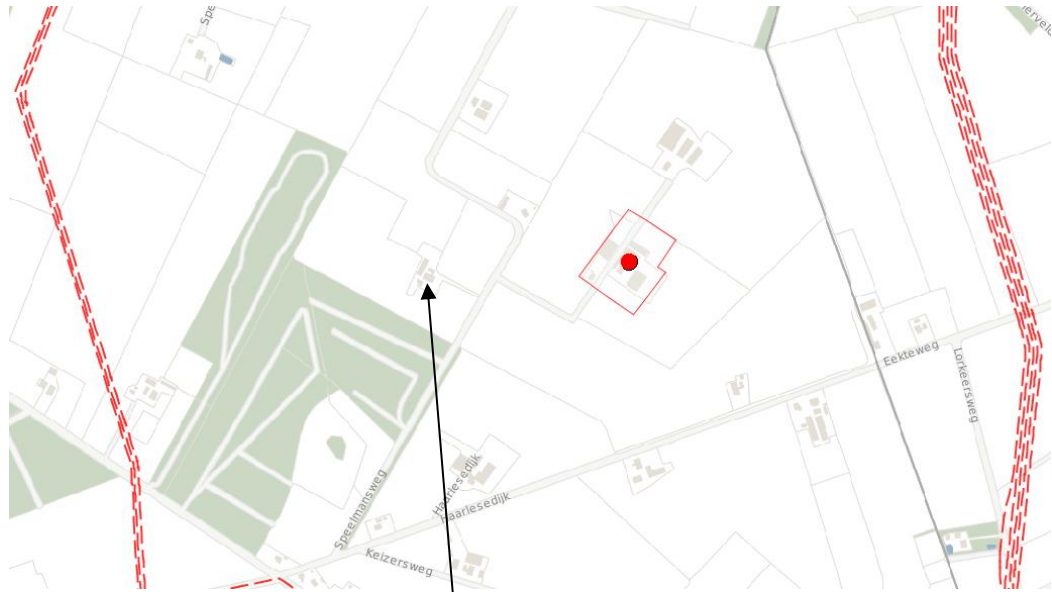
Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is het centrum en het stationsgebied van Raalte regelmatig gebombardeerd. Volgens de internationale standaard is het waarschijnlijk dat zo'n 10% van de explosieven niet tot ontploffing is gekomen, de zogenoemde blindgangers. De gemeente Raalte beschikt over informatie en kaarten waarop verdachte gebieden zijn aangegeven, waar niet gesprongen explosieven in de bodem aanwezig kunnen zijn.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

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

Op de risicokaart is te zien dat er een inrichting met opslag van gevaarlijke stoffen bevindt. Dit is de Speelmansweg 29, een agrarisch bedrijf. De afstand is ruim voldoende



Afbeelding 14 Risicokaart "Alles tonen" met planlocatie

Zowel aan de west-, als de oostzijde loopt een gasleiding van de Gasunie. De afstand is meer dan 500 meter.

Het plan voorziet niet in bouw- en of sloopactiviteiten, ook niet in bodemroering. Daarom kan gesteld worden dat planrealisatie niet leidt tot verhoogd risico en is een onderzoek opsporing conventionele explosieven niet nodig.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

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

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

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

4.3.2 Doorwerking naar het plan

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Er wordt geen niet gesloopt of gebouwd, een bodemonderzoek is niet nodig.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

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

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;

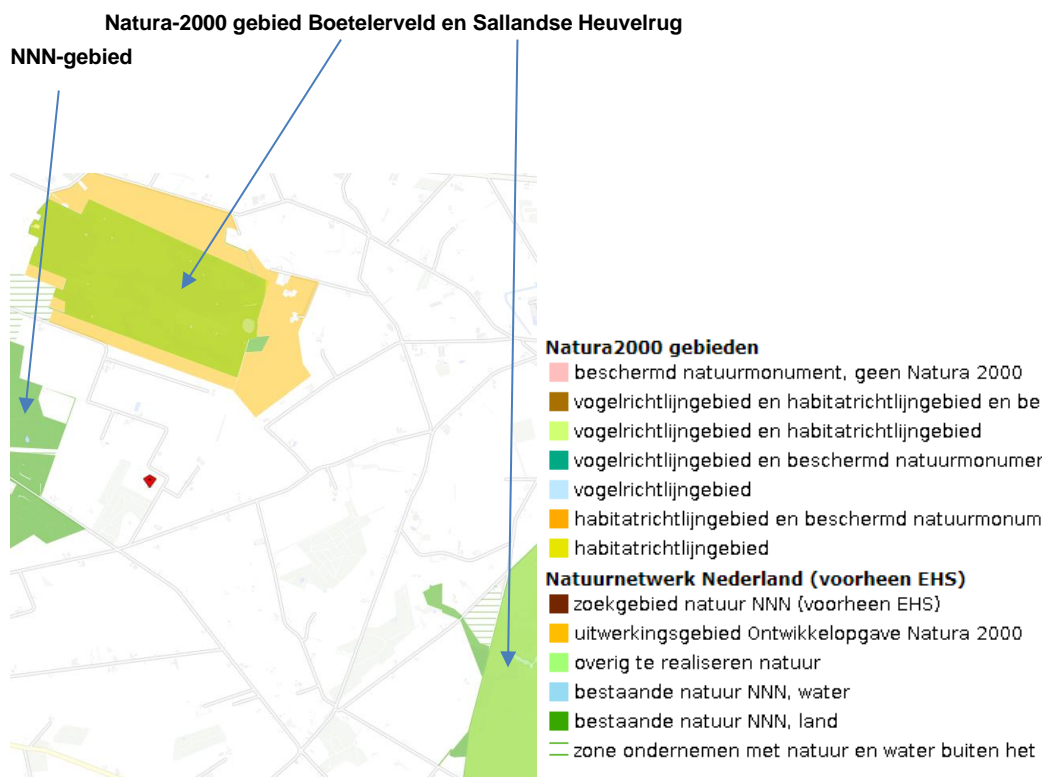
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel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

4.4.2 Doorwerking naar het plan

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

Gebiedsbescherming

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



Afbeelding 15 Ligging NNN-gebieden en Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij gelegen Natura-2000 gebied, Boetelerveld, bevindt zich op 1.100 meter afstand van de locatie. Op een afstand van ruim 3 kilometer bevindt zich de Sallandse Heuvelrug.

Rondom de locatie bevinden zich enkele zeer kwetsbare gebieden, het dichtst bij gelegen zeer kwetsbare gebied bevindt zich op 600 meter (ten zuidwesten) van het plangebied, de andere gebieden liggen op grotere afstand.

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

Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe gebouwen opgericht. Er is daarom geen sprake van enige invloed op bovengenoemde gebieden.

Soortenbescherming

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

Op de locatie worden geen ingrepen gedaan die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde soorten of aanwezige functies. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

4.5 Geluid

4.5.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

4.5.2 Doorwerking naar het plan

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

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Aanleiding en doel

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

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

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

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

4.6.2 Doorwerking naar het plan

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

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

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Aanleiding en doel

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

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

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

4.8 Milieuhinder

4.8.1 Aanleiding en doel

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

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

Richtafstandenlijsten

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

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gevestigd:

- Speelmansweg 27 en 29 (varkens- en rundveehouderij);
- Haarlesedijk 15 (rundveehouderij).

Het bedrijf aan de Speelmansweg 27 en 29 ligt op 285 m afstand. Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen.

Uit de vergunning van het bedrijf volgt dat de geurbelasting 2,9 Ou_E/m^3 op Speelmansweg 25 bedraagt. Het maximum is 14,0 Ou_E/m^3 . Speelmansweg 26 ligt verder van dit bedrijf, dus dat levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het bedrijf aan de Haarlesedijk 15 ligt op 280 meter afstand, dus ruim meer dan de minimale afstand van 50 meter.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Voor een (bestaande) woning geldt geen minimale afstand tot naburig gelegen objecten.

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

5 Waterspecten

5.1 Geldend beleid water

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

5.1.1 *Rijksbeleid*

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

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

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

5.1.2 *Provinciaal beleid*

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

5.1.3 *Waterschapsbeleid*

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

5.1.4 *Gemeentelijk beleid*

Waterplan Raalte

De gemeente Raalte heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterplan Raalte.

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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

5.2 Waterparagraaf

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

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

5.2.1 Watertoets

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

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

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

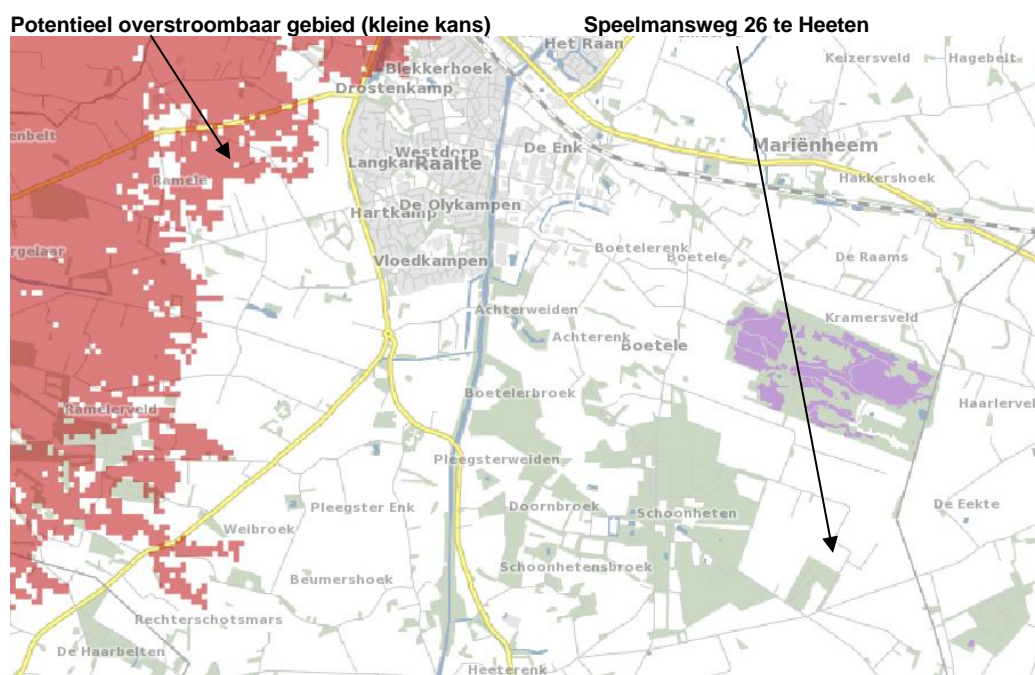
Watertoets

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

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. In bijlage 8.1 is de watertoets weergegeven. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is.

5.3 Overstromingsrisico's

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



Afbeelding 16 Overstromingsrisico volgende de risicokaart Nederland

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen. Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op ruim 5,5 kilometer van het plangebied.

6 Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

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

6.1 Inleiding

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

Verbeelding

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

Regels

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

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

6.2 Bestemmingsregels

Navolgend worden de bestemming Wonen toegelicht.

Gronden met de bestemming 'Wonen', zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. De locatie heeft de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', hierdoor mogen de gebouwen als voormalige bedrijfsbebouwing gebruikt worden. Daarnaast zijn er bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken mogelijk met daaraan ondergeschikt bed & breakfast en evenementen.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Provincie Overijssel

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie. Zij zien vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor deze procedure.

Waterschap

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap. Er is geen waterschapsbelang.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8 Hoofdstuk 8 Bijlagen bij de toelichting

8.1 Watertoets