

**Wijzigingsplan Salland I, 1^e wijziging, omgeving
Harinkdijk 2**

TOELICHTING

Opdracht

Toelichting op “Wijzigingsplan Salland I, 1^e wijziging, omgeving Harinkdijk 2”

13 januari 2020

Opdrachtgever

De heer J.M. Overmars

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs
Leeuwerikstraat 33 a
7051 XD Varsseveld

Projectleider:

Drs. Ing. Björn Domhof
b.domhof@locisadviseurs.nl
0315-820100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Bijbehorende stukken.....	4
	1.3 Planologisch kader.....	4
	1.4 Verantwoording.....	5
	1.5 Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving.....	7
	2.1 Bestaande situatie	7
	2.2 Gewenste situatie	9
	2.2.1 Het plan.....	9
3	RUIMTELIJK BELEID	10
	3.1 Rijksbeleid.....	10
	3.2 Provinciaal beleid.....	11
	3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel.....	11
	3.2.2 Uitvoeringsmodel omgevingsvisie	11
	3.3 Gemeentelijk beleid.....	20
	3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+.....	20
	3.3.2 Bestemmingsplan	20
	Wijzigingsbevoegdheid.....	22
4	Omgevings- en milieuaspecten	26
	4.1 Algemeen.....	26
	4.2 Milieuaspecten	26
	4.2.1 Milieuzonering	26
	4.2.2 Bodem.....	26
	4.2.3 Geluid.....	28
	4.2.4 Luchtkwaliteit	28
	4.2.5 Externe veiligheid	29
	4.3 Water	30
	4.3.1 Vigerend beleid water	30
	4.3.2 Waterparagraaf	33
	4.3.3 Overstromingsrisico's	34



4.4 Flora en fauna	35
4.6 Archeologie en Cultuurhistorie.....	37
5 Planologische juridische regeling	39
5.1 Algemeen.....	39
5.2 Bestemmingsregels.....	40
6 Economische uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
7 Concluderend	41
Bijlagen.....	42
1. Verbeelding, schaal 1: 1.000 (NL.IMRO.0177.BPW2019005);	
2. Regels;	
3. Bodemonderzoek (d.d. 29 juni 2019, Montferland Milieu);	
4. Quickscan natuurwaardenonderzoek (1 november 2019, Natuurbank Overijssel).	



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Harinkdijk 2 in Raalte. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Raalte een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch” naar “Wonen-2”.

Op deze locatie is het voormalige agrarische bedrijf van initiatiefnemer gelegen. Oorspronkelijk betrof het een melkrundveehouderij, echter het bedrijf is al jaren niet meer als zodanig in werking. Op de locatie staat een bedrijfswoning met achterhuis en drie (voormalige) bedrijfsgebouwen. Er is geen sprake meer van agrarische activiteit.

Onderhavig wijzigingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch mogelijk te maken.

In de gewenste situatie wordt de enkelbestemming van deze locatie omgezet van “Agrarisch”, naar twee maal “Wonen-2”.

1.2 Bijbehorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit de navolgende documenten:

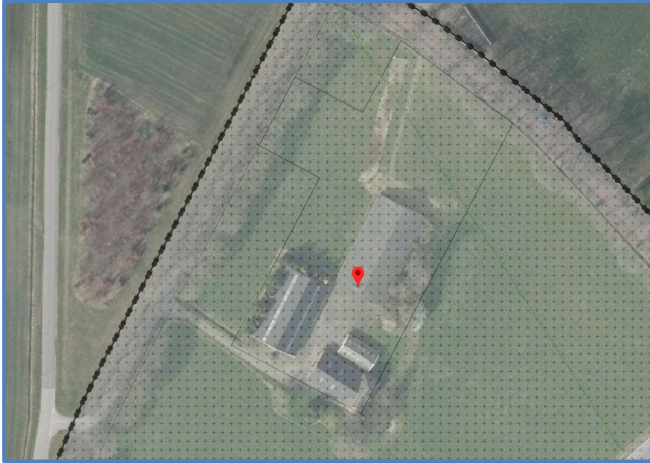
- Toelichting;
- Verbeelding, schaal 1: 1.000 (NL.IMRO.0177.BPW2019005-ON01);
- Regels;

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Salland I (vastgesteld op 20 juni 2013). In dit vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag”.

Voor deze locatie is een bouwvlak toegekend waarbinnen de bestaande bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd (zie figuur 1). Op de locatie zijn op basis van het bestemmingsplan Salland I, twee bedrijfswoningen toegestaan. Feitelijk staat er in de huidige situatie één bedrijfswoning. De mogelijkheid voor een tweede woning was destijds, ten tijde van de verkoop van grond in 1998, onderdeel van een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Raalte. Zodoende is deze mogelijkheid van een tweede woning later ook opgenomen in het bestemmingsplan Salland I.





Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan Salland I, Harinkdijk 2 (bron ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van deze toelichting op het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van verschillende beleidsdocumenten en informatie van websites. Hierbij worden beleidsdocumenten en project specifieke beschrijvende documenten in voorkomende situaties integraal overgenomen om de inhoud te waarborgen. Daar waar er gebruik is gemaakt van bronnen, is dat in de tekst aangegeven.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en separate bijlagen. Daarbij worden de volgende deelaspecten beschreven:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de aanleiding van het plan (paragraaf 1.1), de bij het plan behorende documenten (paragraaf 1.2), het planologische kader (paragraaf 1.3), de verantwoording (paragraaf 1.4) en een leeswijzer (paragraaf 1.5).
- Hoofdstuk 2 Planbeschrijving
Hier wordt ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen project.
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
In dit hoofdstuk wordt het algemene ruimtelijke beleidskader weergegeven. De paragrafen bevatten samenvattingen van het rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).
- Hoofdstuk 4 Omgevings- en milieuaspecten
Hier wordt inzicht gegeven in alle relevante milieu- en omgevingsaspecten van het te realiseren project. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten, wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.
- Hoofdstuk 5 Planologische juridische regeling
In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Na een algemeen aspect (paragraaf 5.1) wordt er stilgestaan bij de opbouw van de regels (paragraaf 5.2) en de inhoud van de regels, zoals de wijze van bestemmen (paragraaf 5.3).



- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid
In dit hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

- Bijlagen toelichting
Hierin zijn diverse bijlagen bij de plantoelichting opgenomen.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

ligging

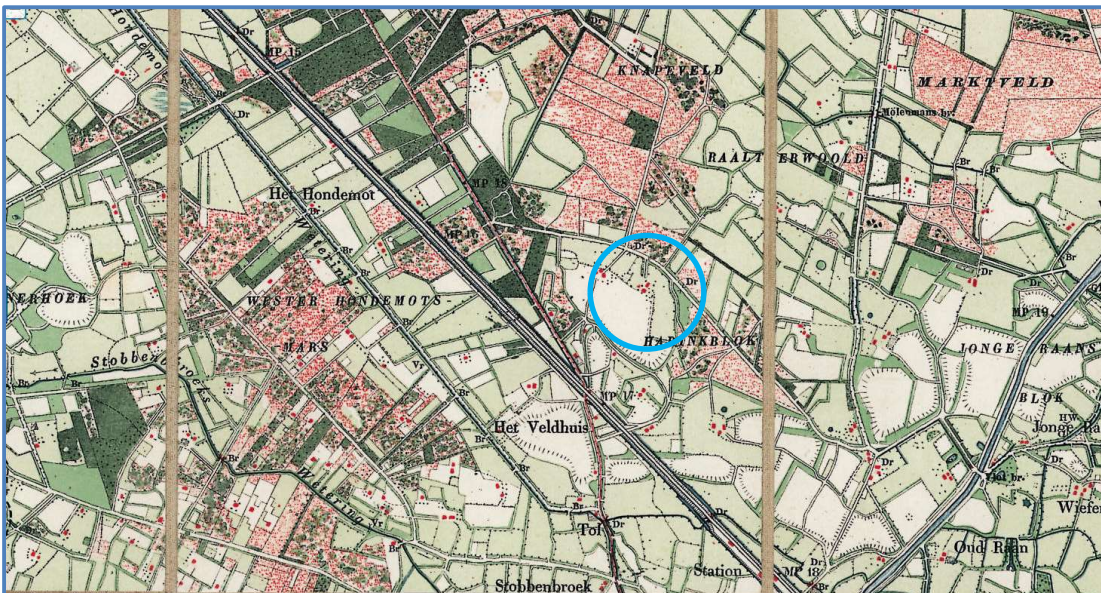
De planlocatie is gelegen in de nabijheid van de bebouwde kom van Raalte (zie figuur 2).



Figuur 2: luchtfoto ligging van Harinkdijk 2 in de omgeving (bron: provincie Overijssel)

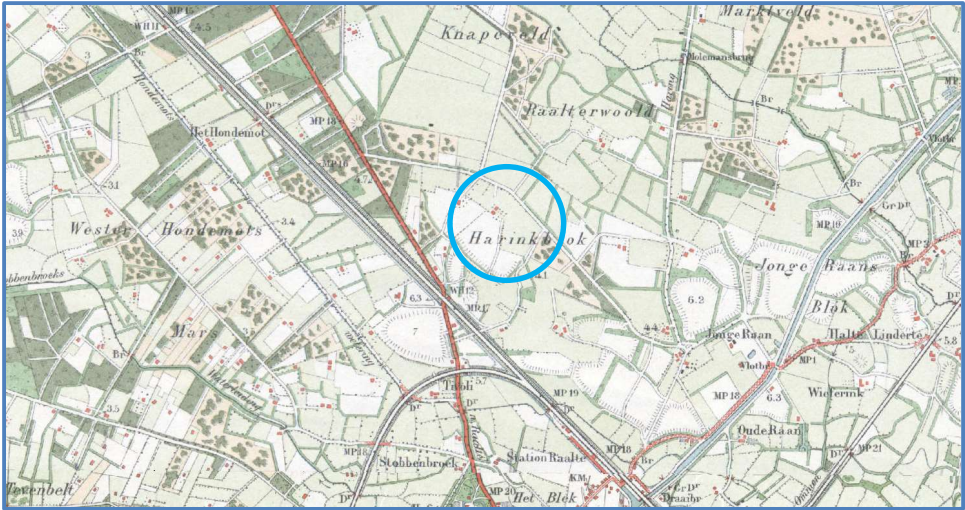
Historie

Hieronder wordt in een aantal figuren de historische ontwikkeling weergegeven van de omgeving Harinkdijk.

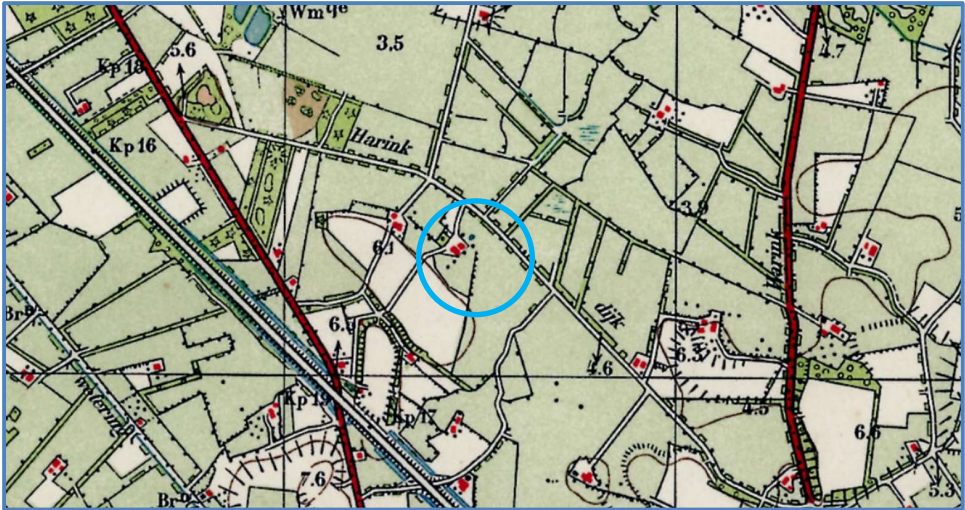


Figuur 3: uitsnede topografische atlas rond 1900

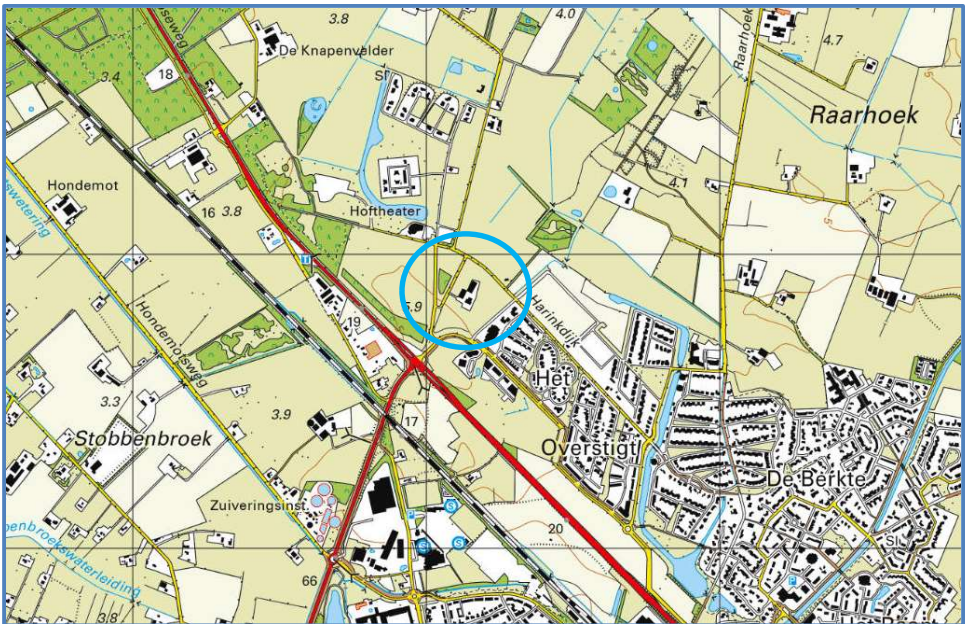




Figuur 4: uitsnede topografische atlas rond 1930.



Figuur 5: uitsnede topografische atlas rond 1952



Figuur 6: uitsnede topografische atlas rond 2018



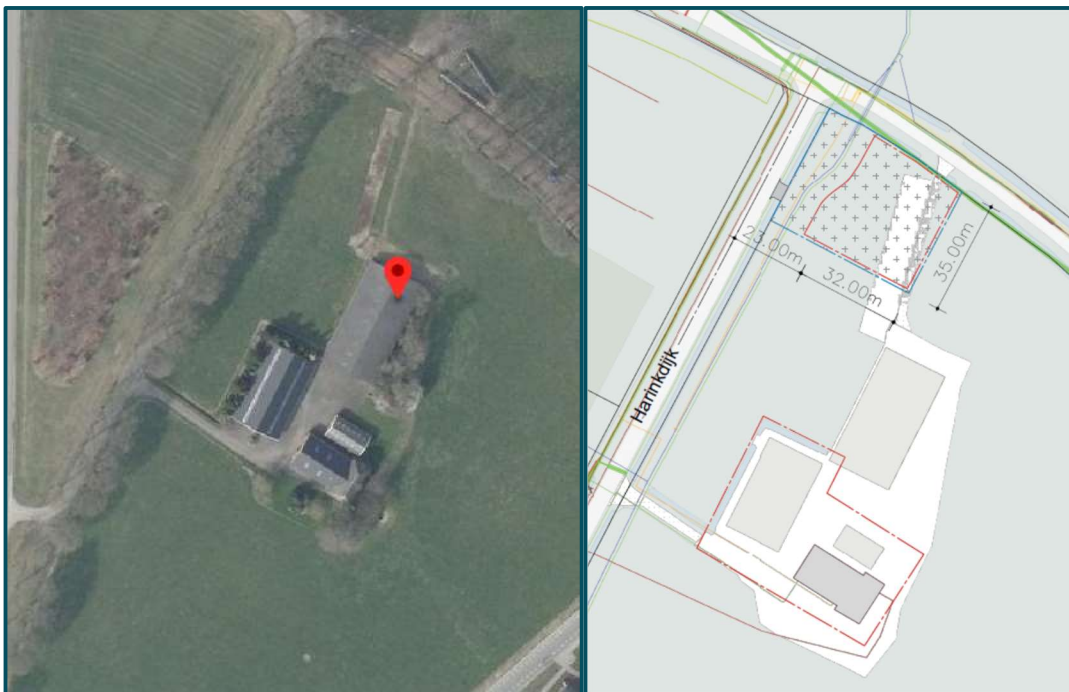
2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Het plan

Op dit moment wordt de planlocatie niet meer gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. In de gewenste situatie wil initiatiefnemer de bestemming van het perceel aan de Harinkdijk 2 te Raalte wijzigen van “agrarisch”, met daarbinnen de planologische toestemming voor maximaal 2 bedrijfswoningen, naar 2 bouwvlakken met de bestemming “wonen 2”.

Tevens wordt er binnen dit projectplan een stal gesloopt. Het betreft de noordelijk gelegen stal, waarvan de oppervlakte circa 760 m² bedraagt (zie figuur 7, rode marker). In overleg met de gemeente Raalte is besloten om deze te slopen stal op te nemen in de gemeentelijke sloopbank.

In figuur 7 is ook de gewenste situatie opgenomen met de 2 bouwvlakken voor de woningen (met bijgebouwen). Voor beide bouwvlakken wordt in de gewenste situatie de enkelbestemming “Wonen-2” opgenomen.



Figuur 7: de te slopen stal, wordt opgenomen in gemeentelijke sloopbank (links). Rechts de 2 bouwvlakken.



3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk staat een overzicht van de voor het initiatief van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen in het plangebied. Het plan wordt getoetst aan het planologische kader en het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt ondermeer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De structuurvisie richt zich op de volgende nationale belangen: rijks vaarwegen, project mainportontwikkeling Rotterdam, kunstfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorzieningen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aangezien het voorliggend initiatief geen relatie heeft met één van genoemde belangen, is verdere toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet nodig.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De projectlocatie is niet in een gebied van nationaal belang gelegen.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. In het onderhavige plan is sprake van de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hoewel er binnen dit plan slechts sprake is van 2 woningen, wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

Het initiatief is derhalve 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 gebruiksruimte.

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.

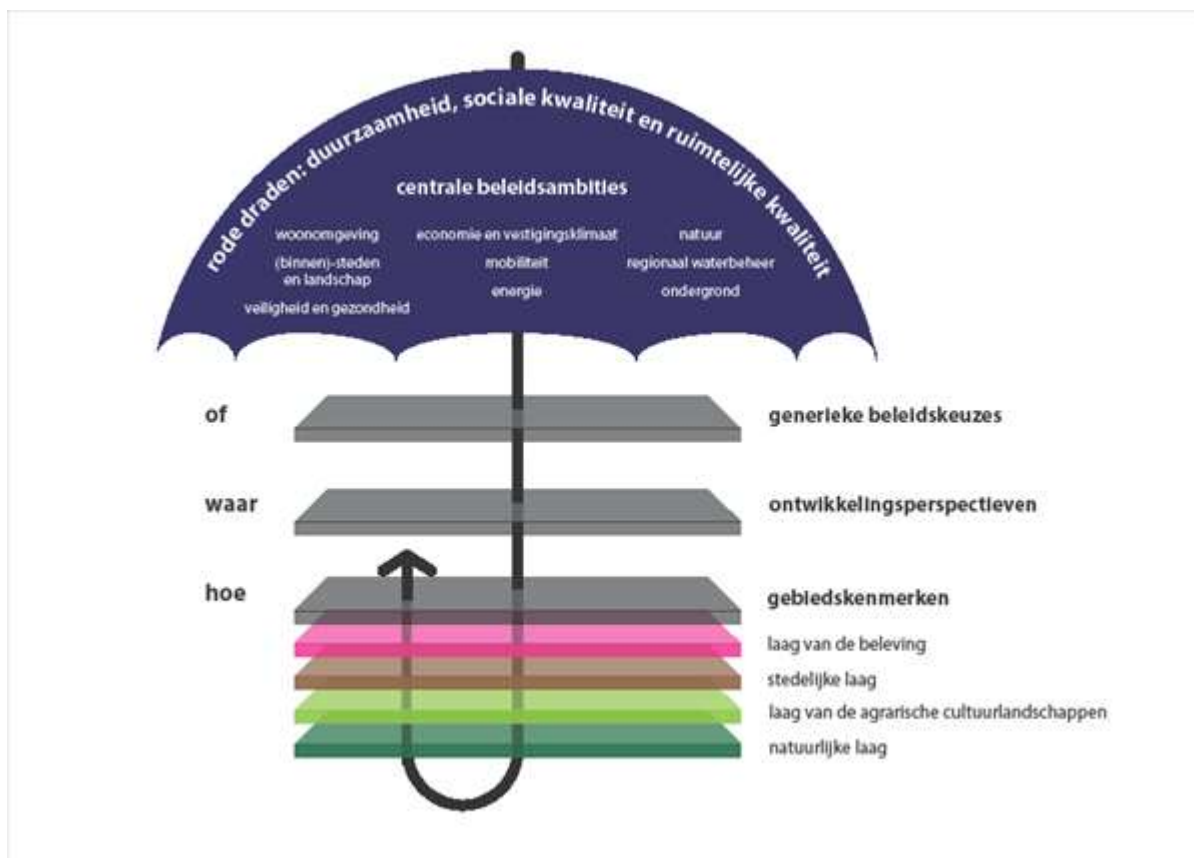
Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe 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).

3.2.2 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.





Figuur 8: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



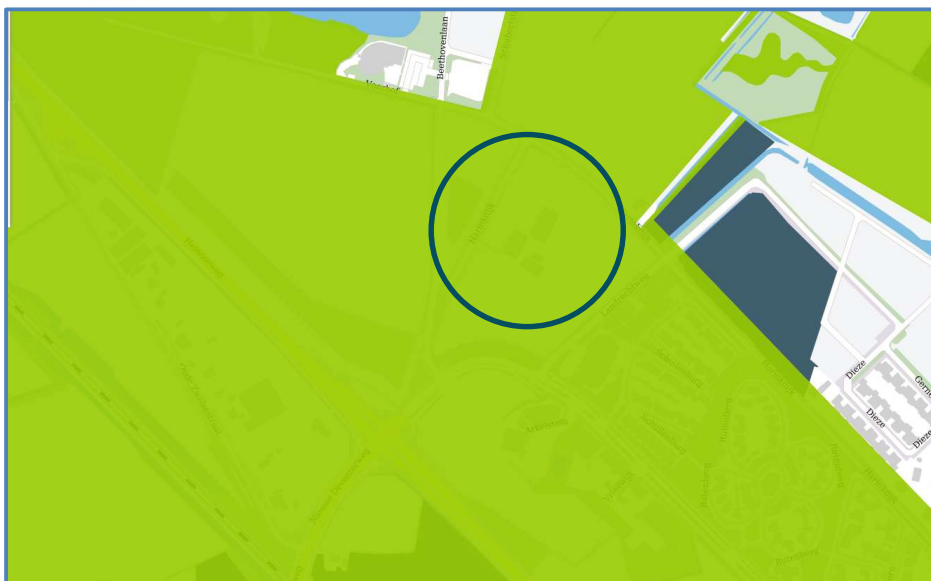
Generieke beleidskeuzes

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.

Voor de planlocatie is in het uitvoeringsmodel sprake van het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”.

   Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Figuur 9: uitsnede Uitvoeringsmodel, ontwikkelingsperspectief

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.



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Met name de verschuiving van eenzijdige volumeproductie en kostprijsreductie naar specialisatie en omgevingsgericht ondernemen in de landbouw is hier kansrijk voor het behouden van een sterke concurrentiepositie. Waardevermeerdering ontstaat door het benutten van de specifieke gebiedskwaliteiten, en van het maatschappelijk draagvlak voor kwaliteitsproductie en -producten. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Door directe verkoop bij de boer ontstaan korte ketens en meer waardering voor het agrarisch product.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

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 Harinkdijk 2 in Raalte. 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 'IJssellinie inundatieveld'. Zie de kaart hieronder.



Figuur 10: Gebiedskenmerken Laag van de beleving

Stedelijke laag

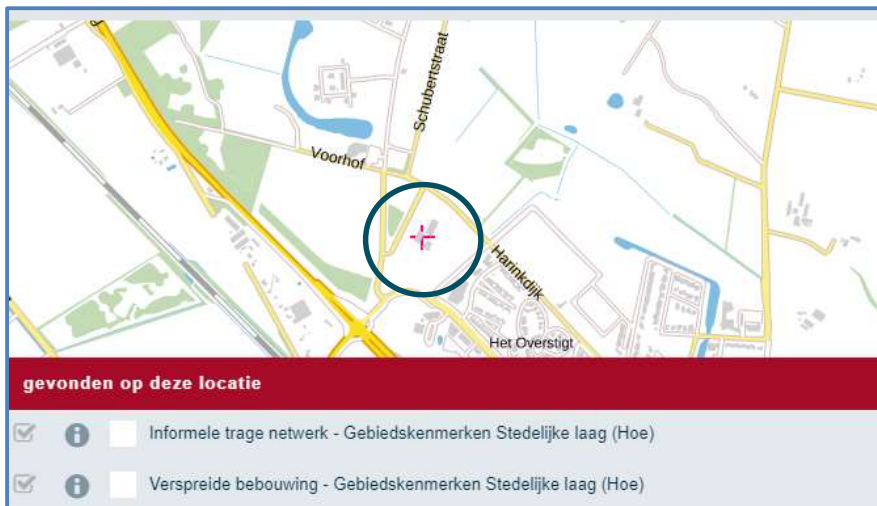
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.



De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Op basis van deze kaartlaag gelden op deze locatie: het “Informeel trage netwerk” en “Verspreid liggende bebouwing” (zie figuur 11).



Figuur 11: Gebiedskenmerken Stedelijke laag

Stedelijke laag- verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Stedelijke laag-Informeel trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van



discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruit-, fiets, wandel- en vaarroutes .

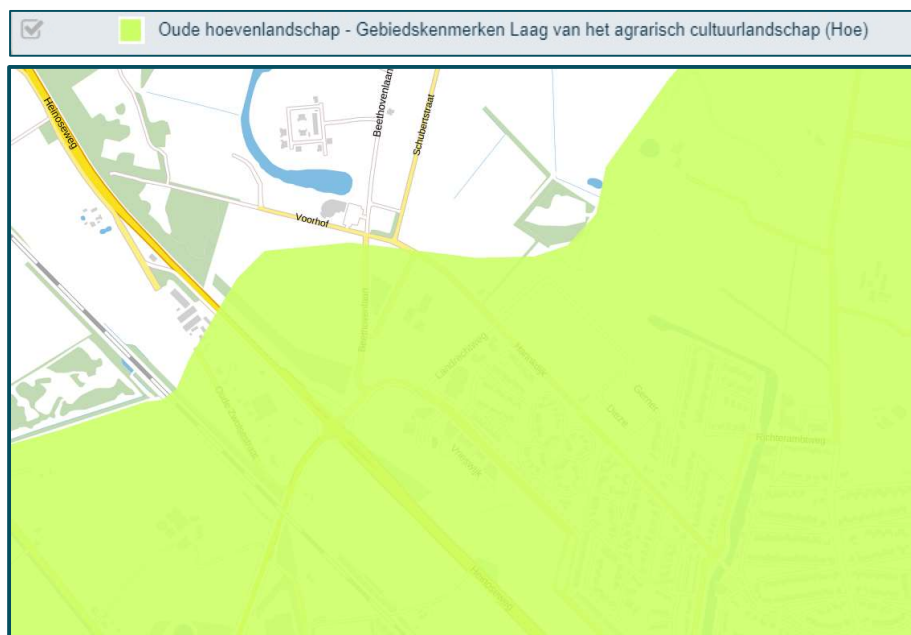
Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Deze laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Op schaal van de provincie door de manier waarop het ‘open’ landschappelijk patroon van de laagveengebieden en kleicomplexen van Noordwest-Overijssel, de lange lijnen in het Sallandse occupatiepatroon, de intimiteit van het Twentse boerenland en de stoere maat van de grote ontginningen van Noordoost-Overijssel van elkaar verschillen. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Op basis van deze kaartlaag geldt op deze locatie: het “Oude hoevenlandschap” (zie figuur 12).



Figuur 12: Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het oude hoevenlandschap



Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en -ontginningen. Met daartussen: kleinere (boven)lopen van beken.

De ambitie binnen het Oude hoevenlandschap is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

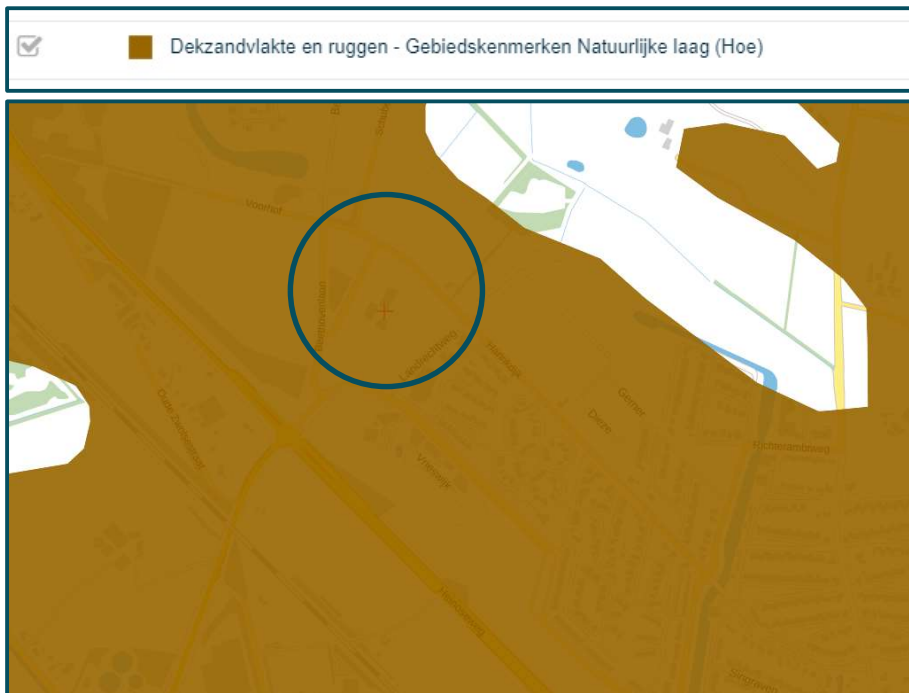
De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.



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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Natuurlijke laag

Op basis van de kaartlaag, Natuurlijke laag, geldt op deze locatie: het “Dekzandvlakte en ruggen” (zie figuur 13).



Figuur 13: Gebiedskennmerken Natuurlijke laag

Dekzandvlaktes 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.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



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.

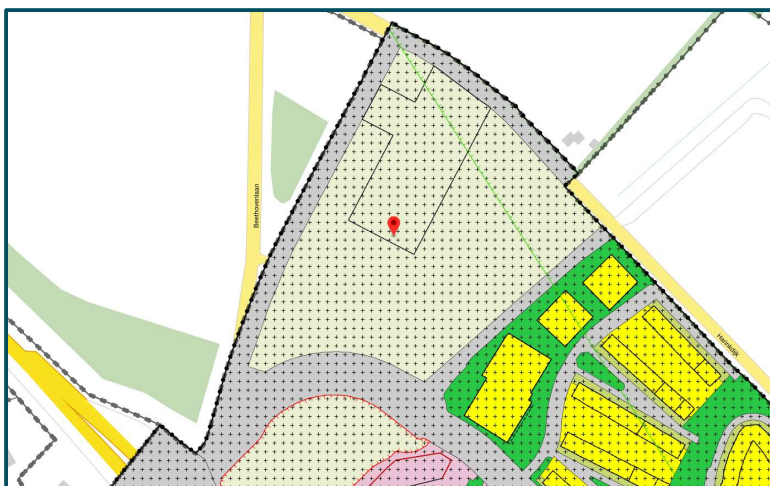
Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Raalte 2025+.

3.3.2 Bestemmingsplan

Huidige situatie

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Salland I (vastgesteld op 20 juni 2013). Harinkdijk 2 heeft binnen dit plan, de enkelbestemming "Agrarisch" en een dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde laag" toegekend gekregen. Tevens is voor de locatie een bouwvlak opgenomen en zijn er 2 bedrijfswoningen toegestaan. In onderstaande figuur is weergegeven welke enkelbestemming, dubbelbestemming, gebiedsaanduiding, functieaanduiding, bouwvlak en maatvoering er is opgenomen voor de Harinkdijk 2 in Raalte.



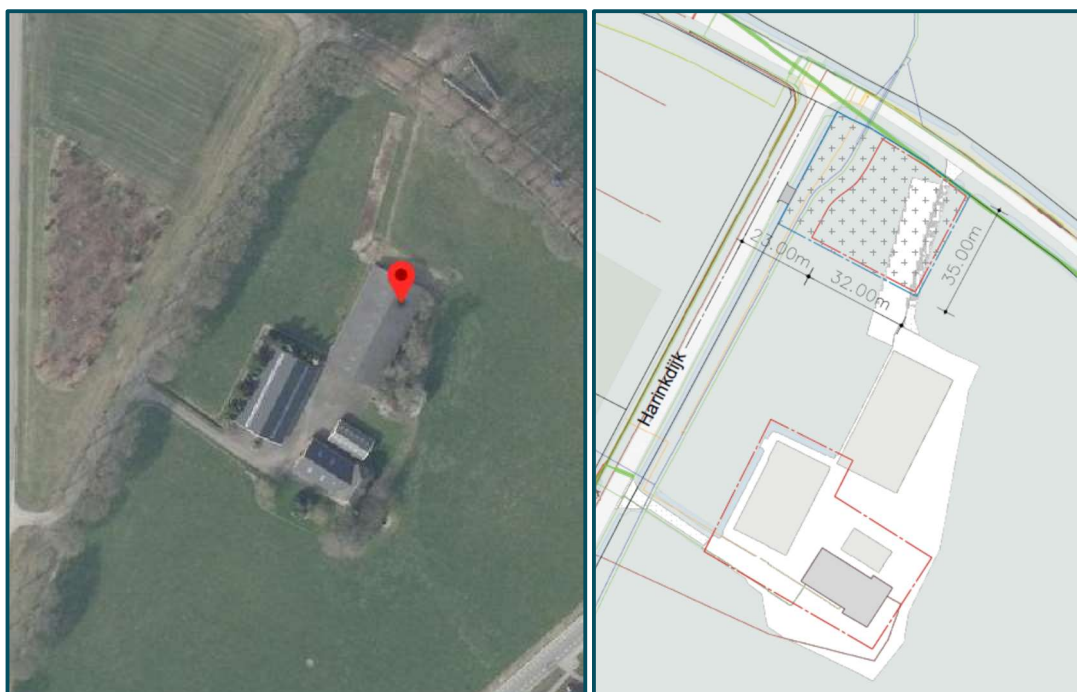


Figuur 14: uitsnede Bestemmingsplan Salland I (ruimtelijkeplannen.nl)

Gewenste situatie

In de gewenste situatie wil initiatiefnemer de bestemming van het perceel aan de Harinkdijk 2 te Raalte wijzigen van “agrarisch”, met daarbinnen de planologische toestemming voor maximaal 2 wooneenheden, naar 2 bouwvlakken met de bestemming “wonen 2”.

De binnen dit projectplan te slopen stal, met een oppervlakte van circa 760 m² (zie figuur 15, rode marker), wordt opgenomen in de gemeentelijke sloopbank. In de rechterfiguur de 2 bouwvlakken voor de woningen.



Figuur 15: de te slopen stal, wordt opgenomen in gemeentelijke sloopbank (links). Rechts de 2 bouwvlakken.



Wijzigingsbevoegdheid

Binnen het vigerende bestemmingsplan Salland I (vastgesteld op 20 juni 2013), is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee Burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben de bestemming "Agrarisch" zodanig te wijzigen dat, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, vervolgfuncties worden toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn onder artikel 3.7.5 ten behoeve van vervolgfuncties de voorwaarden opgenomen. Hieronder wordt per punt aangegeven of deze van toepassing is op de gewenste wijziging.

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

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

In de gewenste situatie wordt er een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. In principe worden daarmee nieuwe gebouwen gebouwd. De toestemming voor deze 2de woning bestond echter reeds in het vigerende bestemmingsplan. Verder neemt door de sloop van een stal het totaal bebouwde oppervlak af.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:*
 - 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;*
 - 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;*
 - 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;*

Zie onder a.

- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;*

Aangezien de bouw van een tweede woning op deze locatie reeds planologisch mogelijk was en in de gewenste situatie, door sloop van een stal van circa 760 m², een forse verevening wordt gepleegd is een extra vereveningsmaatregel zoals landschappelijke inpassing, niet opportuun.



- 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 Landschapsontwikkelingsplan;*

Niet van toepassing.

- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;*

De bestemming van de locatie wordt gewijzigd van “Agrarisch”, naar 2 maal “Wonen-2”.

- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;*

De twee enkelbestemmingen “Wonen- 2”, zullen de functieaanduiding: specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfswoning, krijgen.

- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;*

Niet van toepassing, bestemming gaat naar “Wonen-2”.

- 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 verkeersaantrekkende werking zal sterk afnemen nu de bestemming van “Agrarisch”, naar “Wonen-2” gaat.

- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;*

Het parkeren bij de “Wonen-2”-bestemmingen zal plaatsvinden binnen de toe te kennen bouwvlakken.

- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;*

Zowel de gebouwen bij de bestaande woning aan de Harinkdijk 2, als de nieuw te bouwen woning/ bijgebouw hebben in de gewenste situatie een agrarische uitstraling.

- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;*

Niet van toepassing.



- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;*

Niet van toepassing.

- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*

Door de bestaande functie te wijzigen van “Agrarisch” naar 2 enkelbestemmingen “Wonen-2”, neemt de totale milieurelevantie van de locatie sterk af.

- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;*

De toe te kennen enkelbestemming “Wonen-2”, is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig (agrarisch) bedrijf.

- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;*

Niet van toepassing.

- p. het aantal woningen mag niet toenemen;*

In het vigerende bestemmingsplan waren 2 woningen toegestaan. Dat blijven er onveranderd 2.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

- 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;*
 - 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.*

Niet van toepassing.



Conclusie Wijzigingsbevoegdheid

Gezien het vorenstaande wordt in de gewenste situatie aan de Harinkdijk 2, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van “Agrarisch” (met 2 bedrijfswoningen), naar twee keer een bestemming “Wonen-2”, voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.5 van het vigerend bestemmingplan.



4 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan (hier een wijzigingsplan) dient te worden getoetst op de relevante omgevings- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt deze toetsing uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

4.2.2 Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Zodoende is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Montferland Milieu.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.



- Ter plaatse van deellootatie B (Opslag landbouwwerktuigen) is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellootatie A (Bovengrondse dieseltank) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellootatie B (Opslag landbouwwerktuigen) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen. De verhogingen in de grond zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellootatie C (voormalig ondergrondse HBO-tank) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellootatie D (Overig terrein) kan op basis van het vooronderzoek als niet verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellootatie E (Nieuwbouw) kan op basis van het vooronderzoek als niet verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen. Het aangetroffen barium gehalte wordt toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong.
- Bij het asbestonderzoek (Deellootatie F) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 18 mg/kg aangetoond. De mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en / of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De lichte olieverontreiniging, ter hoogte van deellootatie B, kan formeel gezien worden als 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. In dat geval zal de verontreiniging weggenomen dienen te worden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is. Gezien het lage gehalte op deze deellootatie en dat er geen veranderingen plaatsvinden is het niet direct noodzakelijk te saneren.

Het bodemonderzoeksrapport is als bijlage 3 toegevoegd aan deze toelichting.

Conclusie bodemonderzoek

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond op het terrein te verwerken. Mocht het nodig zijn om grond af te voeren daarvoor de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer.



4.2.3 Geluid

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

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

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

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

Spoorweglawaaai

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle – Almelo. Deze spoorlijn heeft een zone van 100 meter. De afstand van de spoorlijn tot Harinkdijk 2 bedraagt 450 meter. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt circa 530 meter. Daarmee ligt het plangebied buiten de zone van de spoorlijn.

Wegverkeerslawaaai

Rondom het plangebied is gekeken naar mogelijke bronnen voor wegverkeerslawaaai.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Heinoeseweg (N35), deze weg ligt in buitenstedelijk gebied en heeft daarmee een zone van 250 meter. De bestaande woning aan de Harinkdijk 2 is gelegen op ruim 250 meter vanaf de Heinoeseweg. De nieuwe woning zal worden gesitueerd op ruim 330 meter. Beide woningen liggen zodoende buiten de zone van de Heinoeseweg.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Burgemeester Zuidwijklaan. Deze weg loopt door stedelijk gebied en heeft daarmee een zone van 200 meter. De bestaande woning aan de Harinkdijk 2 is gelegen binnen deze zone. Nader akoestisch onderzoek hiernaar kan achterwege blijven aangezien deze weg reeds aanwezig is en de woning aan de Harinkdijk 2 ook. De nieuwe woning wordt gesitueerd buiten deze zone.

Gezien het bovenstaande kan in de gewenste situatie in alle redelijkheid worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarden, ten einde een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.



In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een (wijzigings)bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijdt. De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

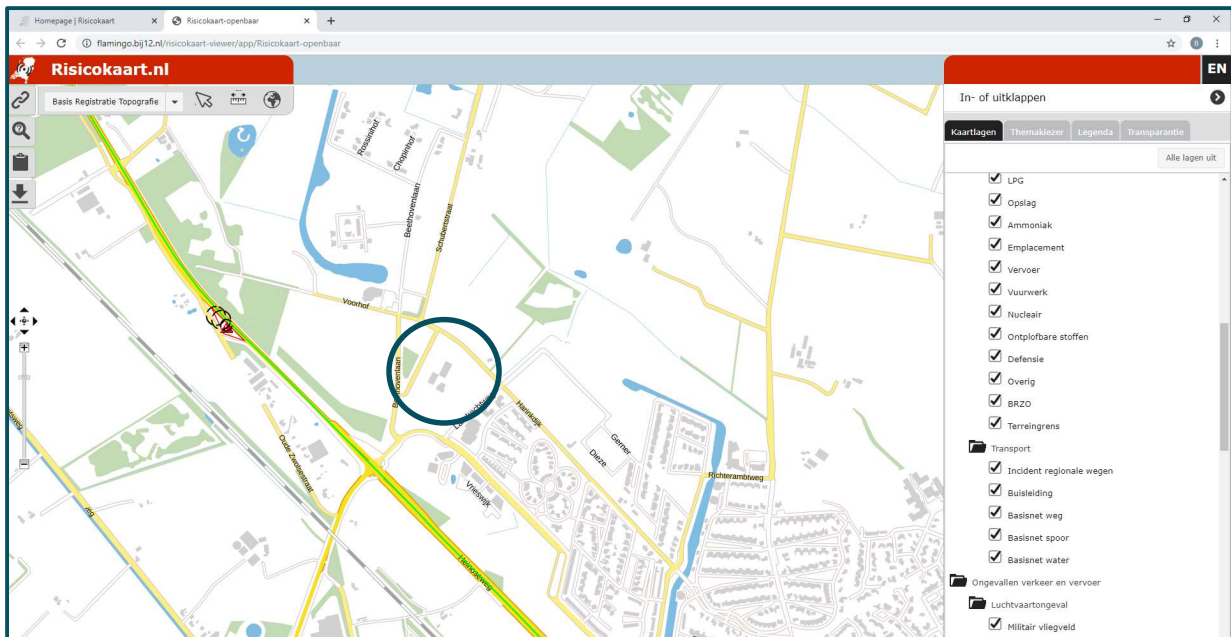
Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend plan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking veel kleinschaliger dan de bouw van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het planproject kan derhalve worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.





Figuur 16: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de Riscokaart blijkt dat op een afstand van ruim 500 meter van het plangebied een tankstation is gelegen (Heinoseweg 1). Op de risicokaart zijn voor de verschillende bronnen op deze locatie risicocontouren opgenomen. Deze geven het plaatsgebonden risico aan van 10^{-6} . De grootste risicocontour wordt veroorzaakt door het vulpunt. Deze 10^{-6} contour ligt op 25 meter afstand van dit vulpunt. Binnen een dergelijke contour mogen geen kwetsbare objecten staan. Het plangebied is op ruim 500 meter afstand gelegen van deze risicocontouren.

Verder is het planinitiatief gelegen op circa 260 meter van de provinciale N35 (welke deel uitmaakt van het basisnet). De 10^{-6} risicocontour gelegen op 47 meter bezijden de N35. Er is geen sprake van een aandachtsgebied voor een plasbrand. Is een plan initiatief gelegen binnen 200 meter van een weg (opgenomen in het basisnet), dan dient toetsing van de risico's plaats te vinden conform het Besluit externe veiligheid transportroutes. Daarvan is bij onderhavig initiatief geen sprake.

Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen problemen op voor voorliggend plan.

4.3 Water

4.3.1 Vigerend beleid water

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

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.

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'.

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.



Gemeentelijk beleid

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het GRP beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits “vasthouden --> bergen --> afvoeren” houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits “schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken” omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd. Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het “watertoets proces”. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.



4.3.2 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 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).



Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta gevraagd. Hierbij is de 'normale procedure' van toepassing en kan gebruik worden gemaakt van de standaard waterparagraaf (zie bijlage). Uit het wateradvies blijkt dat er geen (directe) waterschapsbelangen aan de orde zijn.

Voor wat betreft de overige waterhuishoudkundige aspecten wordt hieronder nader op ingegaan.

Huishoudelijk afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het drukriool van de gemeente. Gelet op de geringe afstand van de nieuwe woning ten opzichte van het drukriool wordt het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning ook geloosd op het drukriool. De capaciteit van het drukriool is voldoende om de extra (zeer) beperkte toename van het afvalwater te verwerken. Het rioolwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Raalte.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar de zaksloot van de Harinkdijk.

In de toekomstige situatie blijft deze situatie gehandhaafd en vindt er geen afvoer van hemelwater via de riolering plaats.

Ontwatering

Voor het houden van droge voeten onder normale omstandigheden is de grondwaterstand van belang. Op basis van meetreeksen van twee naburige grondwaterpeilbuizen is bepaald dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand NAP + 3,50 meter is. Een acceptabele ontwateringsdiepte bij een GHG is 70 cm voor woningen. Dit houdt in dat het gewenste bouw peil minimaal NAP + 4,20 meter (NAP + 3,50 + 0,70) is. De bestaande woning in het plangebied heeft een vloerpeil van circa NAP + 4,95 meter. Dit houdt in dat de bestaande woning voldoet aan de ontwateringseis.

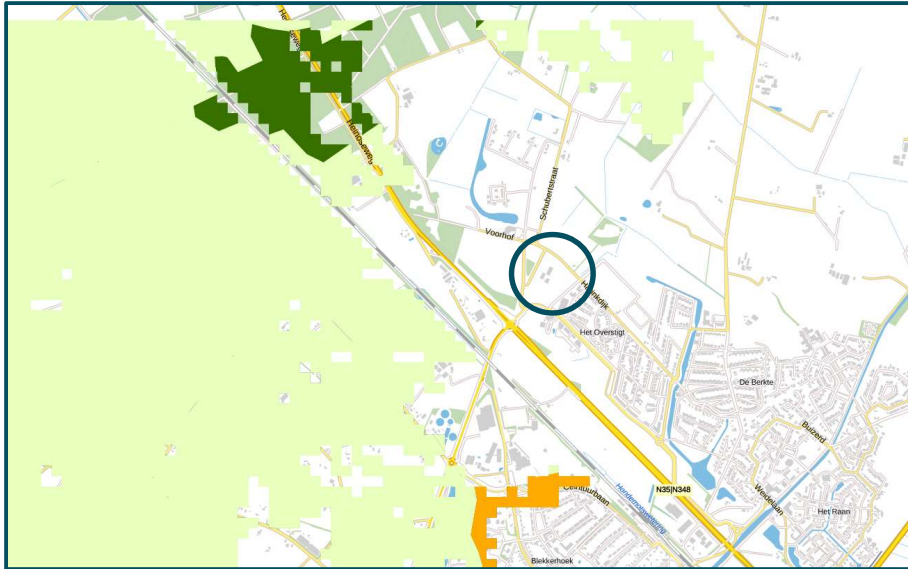
Extreme neerslagsituaties

Als gevolg van de klimaatverandering nemen extreme neerslagsituaties toe. Om schade aan gebouwen door overvloedige neerslag te voorkomen wordt geadviseerd voor de bouwpeilen van kwetsbare gebouwen ten opzichte van de omgeving een waakhoogte van minimaal 20 cm aan te houden. Indien voor het wegpeil een hoogte van NAP + 4,65 meter wordt aangehouden, dan is het gewenste minimale bouwpeil NAP + 4,85 meter. Mede gelet op de ontwatering wordt geadviseerd voor de nieuwe woning een bouwpeil van minimaal NAP + 4,85 toe te passen.

4.3.3 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.





Figuur 17: ligging plangebied t.o.v. overstromingsrisico "kleine kans" (risicokaart.nl)

Op de Risicokaart van de provincie Overijssel is aangegeven dat het plangebied geen kans heeft op overstromingen. Ten westen van het plangebied ligt een zone dat is aangeduid als 'potentieel overstroombaar gebied' (kleine kans). Deze zone ligt op circa 500 meter van het plangebied.

4.4 Flora en fauna

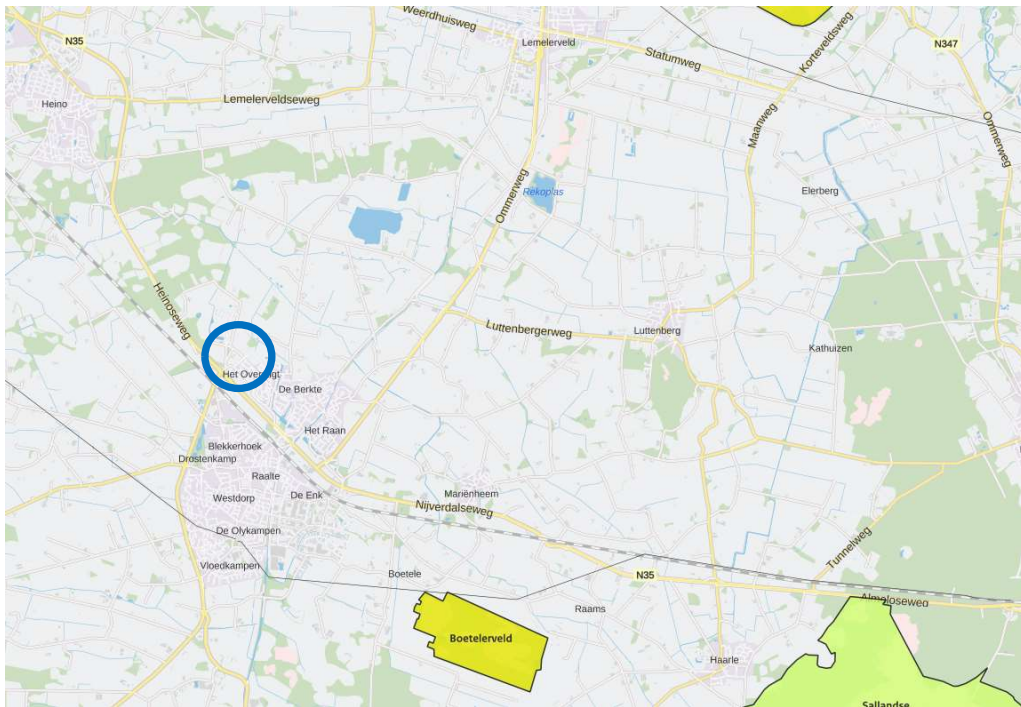
Gebiedsbescherming

Natura2000 gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbij gelegen gebied, Het Boetelerveld, bevindt zich op een afstand van circa 4,5 kilometer.

Op de planlocatie mogen op dit moment reeds twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Ten gevolge van de gewenste bestemmingsplanwijziging van "agrarisch" naar "wonen" neemt de verkeersintensiteit van de locatie sterk af, omdat de bedrijfsmatige activiteit niet meer van toepassing is. Daarnaast wordt er gasloos gebouwd.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. In verband met de ligging van het plangebied op enige afstand van het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnet Nederland geen externe werking kent. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten, de tussenliggende versturende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kern Raalte, de zeer beperkte omvang van de voorgenomen plannen aan de Harinkdijk 2 in Raalte en de ligging op 4,5 kilometer afstand van Natura2000-gebied, zal er geen negatief effect op Natura2000-gebied optreden.





Figuur 18 Ligging t.o.v. Natura2000 gebieden (bron Aerius.nl)

Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame en/of kritische diersoorten. Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied, wordt voor de in het plangebied foeragerende diersoorten niet aangetast.



Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. In verband met de ligging van het plangebied op enige afstand van het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnet Nederland geen externe werking kent. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van Natura2000-gebied, is een negatief effect op Natura2000-gebied uitgesloten. De uitgevoerde Quicksan natuurwaarden is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Conclusie soortenbescherming (algemeen):

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging van het plangebied op enige afstand van beschermd (natuur)gebied, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied, zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000-gebied.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

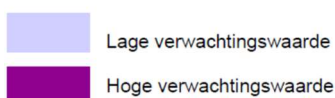
Archeologie

De locatie aan de Harinkdijk 2 in Raalte heeft binnen het huidige bestemmingsplan "Salland I" een dubbelbestemming: "Waarde -archeologische verwachtingswaarde laag", toegekend gekregen.

Raalte, Salland I



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Raalte, Salland I



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Raalte, Salland I



Op basis van de regels in het huidige bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien over een oppervlakte van 5.000 m² of meer, en dieper dan 0,50 m wordt gegraven.

Daarvan is in geval van het gewenste projectplan geen sprake.

Cultuurhistorie

Het Sallandse dekzandlandschap kenmerkt zich door de kleinschalige en onregelmatige verkavelingsstructuur met enkele verspreid liggende boerderijen op de hoger gelegen enken en oude bouwlanden eromheen. Dit landschapsbeeld is nog steeds duidelijk herkenbaar met de lagere en natte gronden in het westen van het plangebied en de hogere enkgronden in het oosten. De kavels worden begrensd door greppels en oude wegen en waterlopen worden begeleid door een laan- of singelbeplanting. Deze historische landschapsstructuur is in de huidige situatie nog grotendeels zichtbaar en blijft ook na de gewenste ontwikkeling zichtbaar. Zie met betrekking tot het cultuurlandschap ook de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting.

Het plangebied kent verder geen beschermd dorpsgezicht en ook kent het geen rijks- en gemeentelijke monumenten. Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er ook geen andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn.



5 PLANOLOGISCHE JURIDISCHE REGELING

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien.

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij tevens toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is tevens rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Onderhavige partiële herziening past binnen deze standaard.

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 regels geven inhoud aan de aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij dit wijzigingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan "Salland I" van de gemeente Raalte, zoals deze is vastgesteld op 20 juni 2013.

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.



5.2 Bestemmingsregels

Het digitale wijzigingsplan “Wijzigingsplan Buitengebied Raalte, 37^e wijziging, omgeving Harinkdijk2” is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is gevat in een GML-bestand (NL.IMRO.NL.IMRO.0177.BPW2019005-ON01) met daarbij de bijbehorende regels.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 Wro is geregeld dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan hiervan afzien, indien het exploitatiekostenverhaal op een andere wijze is gezekerd.

Het plan brengt geen financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Alle kosten zullen worden gedragen door en komen voor rekening van initiatiefnemer. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 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 wijzigingsplan 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.



7 CONCLUDEREND

Beoordeeld is in hoeverre het plan zich verhoudt met de geldende wet- en regelgeving op gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Aangezien de ontwikkeling passend is binnen het provinciaal ruimtelijk beleid en er geen (milieu-hygiënische) belemmeringen zijn, is het mogelijk om mee te werken aan de wijzigingsplan van het bestemmingsplan.



BIJLAGEN

1. Verbeelding, schaal 1: 1.000 (NL.IMRO.0177.BPW2019005);
2. Regels;
3. Bodemonderzoek (d.d. 29 juni 2019, Montferland Milieu);
4. Quicksan natuurwaardenonderzoek (1 november 2019, Natuurbank Overijssel).

