

Ruimtelijke onderbouwing erfontwikkeling Raalterweg 27 en 27a



Ruimtelijke onderbouwing erfontwikkeling Raalterweg 27 en 27a

Status: Ontwerp

Datum: Oktober 2018

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53
7470 AB GOOR
T 0547 26 35 15
F 0547 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3	Huidig planologisch regime.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Beschrijving historische situatie plangebied	10
2.3	Beschrijving huidige situatie plangebied.....	12
2.4	Het voorgenomen plan	14
3	BELEIDSKADERS	18
3.1	Inleiding.....	18
3.2	Rijksbeleid.....	18
3.3	Provinciaal beleid.....	21
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.5	Conclusie	33
4	WAARDENTOETS	34
4.1	Inleiding.....	34
4.2	Natuurwaarden	34
4.3	Archeologische waarden	35
4.4	Cultuurhistorische waarden	36
4.5	Water	36
4.7	Conclusie	38
5	MILIEUASPECTEN	39
5.1	Inleiding.....	39
5.2	Bodem.....	39
5.3	Geluid.....	40
5.4	Luchtkwaliteit	40
5.5	Externe veiligheid.....	41
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.7	Wet geurhinder en veehouderij.....	44
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5.9	Leidingen	45
5.10	Verkeer en parkeren	45
5.11	Conclusie	45
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	Inleiding.....	46
6.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	46

6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.4	Economische uitvoerbaarheid	46
6.5	Conclusie	47
	BIJLAGEN	48



1

INLEIDING

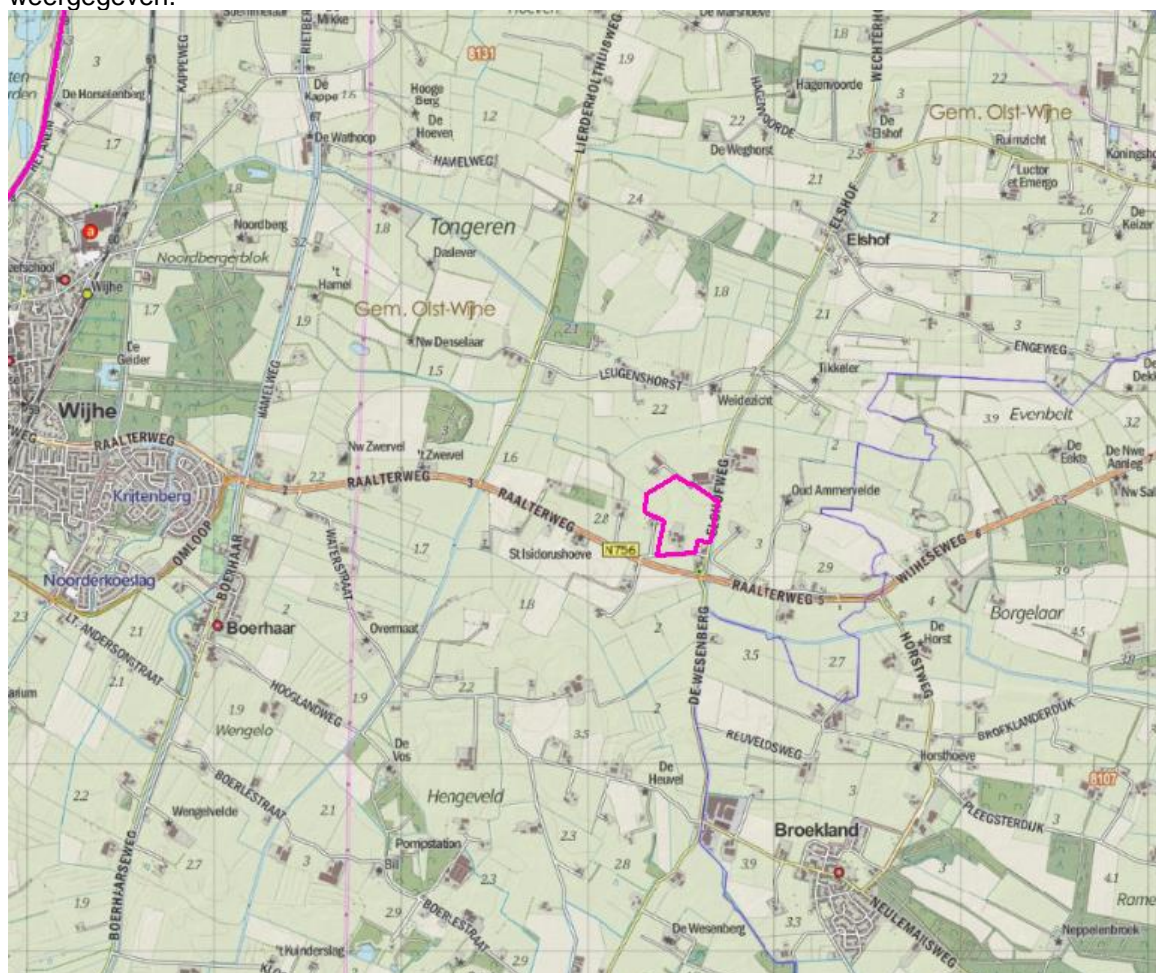
1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Raalterweg 27 en 27a te Wijhe is een agrarisch bedrijf gevestigd. Naast veel bedrijfsgebouwen zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Het agrarische bedrijf wordt nu gestaakt, en de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen (waar geen vervolgfunctie voor is) worden gesloopt. Hierbij wordt ook het asbest gesaneerd en wordt veel erfverharding verwijderd.

Ter compensatie worden aan de achterzijde van het erf twee woningbouwkvavels ontwikkeld, conform de gemeentelijke regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het hoofdgebouw (de hoofdwooning op nummer 27) op het erf blijft behouden. Een deel van dit hoofdgebouw is momenteel als berging in gebruik. In de toekomst is de wens om een deel van deze bergingruimte in gebruik te nemen als woonruimte (geen extra wooneenheid). Dit omdat de huidige woonfunctie, qua oppervlak in dit gebouw, relatief beperkt is. Tevens wordt een deel van de ruimte ingericht als boerderijkamer. Bij deze woning wordt een traditionele kapschuur gerealiseerd van maximaal 100 m². De woning aan de Raalterweg 27a blijft ook behouden. Ook de bijgebouwen bij deze woning blijven behouden. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt in totaal 275 m². Deze bijgebouwen doen dienst als berging, tuinhuisje en in deel van een bijgebouw zit een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het erf Raalterweg 27 en 27a te Wijhe. Het erf ligt in het buitengebied, tussen de kernen Wijhe en Raalte. In figuur 1 is de ligging van het erf in de directe omgeving weergegeven. Figuur 2 betreft een luchtfoto van het erf, met daarop de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging erf Raalterweg 27 en 27a, met omliggende gronden

Op figuur 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



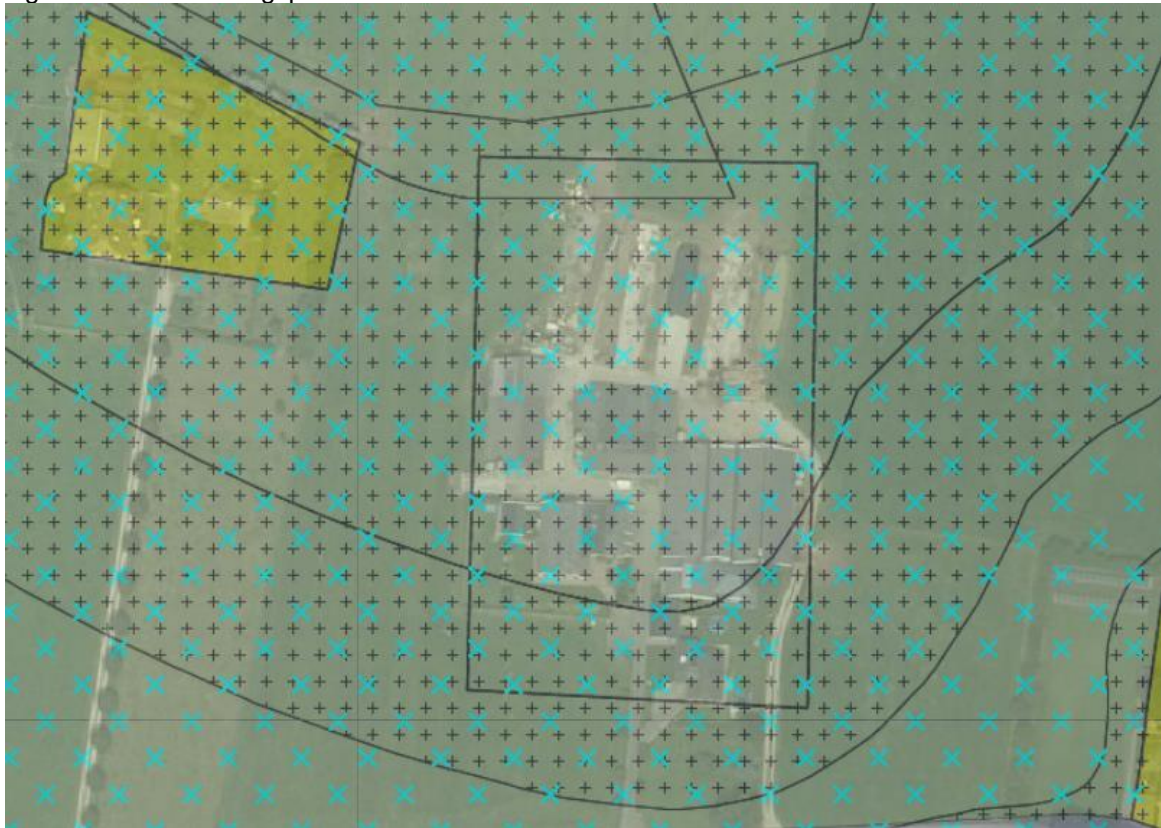
Figuur 2: Begrenzing plangebied, de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan bevat de exacte begrenzing van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 mei 2012. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1^e herziening' (vastgesteld op 8 september 2014) en 'Buitengebied tweede herziening' (16 oktober 2017) van toepassing. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' (gedeeltelijk) en 'Waarden – Archeologie – 2' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. Het erf heeft daarbij de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij het agrarische erf een woonerf wordt en er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarbij de bedrijfswoningen burgerwoningen worden met daarbij

een kleinschalig bedrijf en een boerderijkamer in bestaande bebouwing, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Weergave plangebied op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt daarbij getoetst aan dit beleid. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2

PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

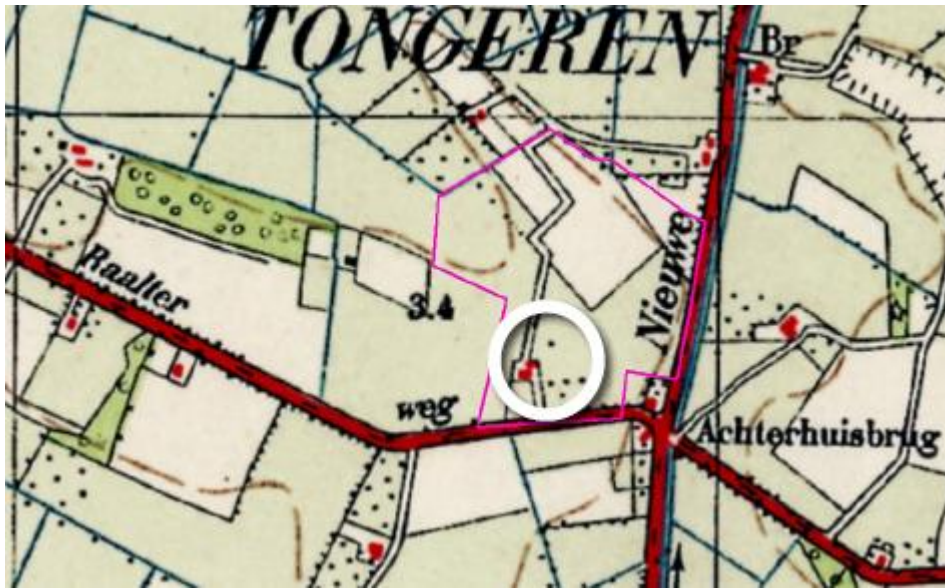
In dit hoofdstuk wordt de historische situatie weergegeven, de huidige situatie en wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Beschrijving historische situatie plangebied

Het huidige erf aan de Raalterweg 27 was er in 1900 nog niet. De omgeving liet zich kenmerken door veelal akkergronden en bospercelen. Rond de aanwezige erven lagen vrij grote boomgaarden. De Nieuwe Wetering was reeds gegraven en de Raalterweg, die toen kort langs het erf aan de Raalterweg 27 liep, vormde reeds een doorgaande verbindingsweg tussen de dorpen. In 1950 is de locatie van de Raalterweg 27 op kaart aangegeven. Het bestond uit een boerderij met bijgebouw aan de noordzijde. Er was een boomgaard in de weide aan de oostzijde gelegen en een landweg leidde vanaf het erf naar de noordelijk gelegen landbouwgronden. De bospercelen verdwenen op grote schaal en maakten plaats voor agrarische percelen. Door deze late metamorfose van het gebied heeft het enkele kenmerken van een jong ontginningslandschap, maar oorspronkelijk is het erf gelegen in het kleinschalige oude hoevelandschap. Tegenwoordig kenmerkt de omgeving zich door een weids uitzicht. De Raalterweg is tegenwoordig iets verder naar het zuiden gelegen ten opzichte van het erf. Het erf ligt nu aan een rustige, doodlopende, weg.

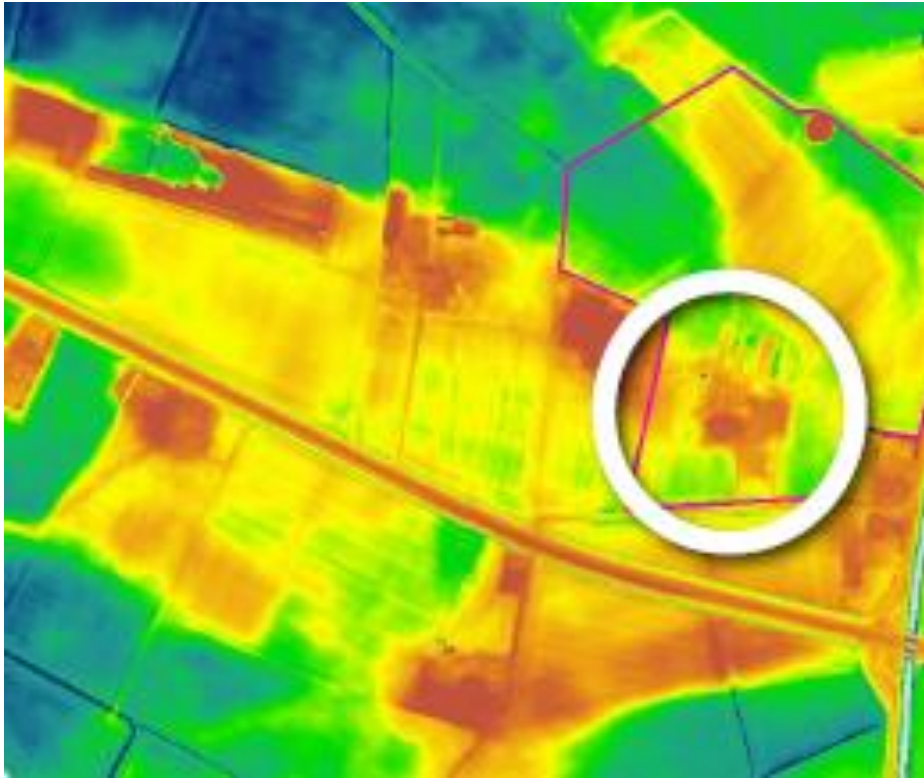


Figuur 4: Weergave historische kaart uit 1900, met weergegeven het plangebied en de directe omgeving



Figuur 5: Weergave historische kaart uit 1950, met weergegeven het plangebied en de directe omgeving

Het erf is gelegen op een complex van hogere dekzandruggen (op de hoogtekaart, zie figuur 6, geven de rode kleuren de relatieve hoogtes aan en de blauwe kleuren de relatieve laagtes). Deze hogere gronden vormden voor de eerste bewoners van de regio ideale locaties om zich te vestigen in de verder vrij lage, natte omgeving. Zo is het reliëf als structuur nog goed terug te zien in de historische kaart van omstreeks 1900 (zie figuur 4). Hierop zijn de erven, landbouwgronden (wit) en bospercelen (donkergroen) gelegen. De lagere gronden konden worden gebruikt voor weidegronden (lichtgroen). De huidige landschapsstructuur laat zich vooral kenmerken door de versnipperde ligging van erven. Deze zijn extra zichtbaar door de afwezigheid van robuuste groenstructuren.



Figuur 6: Hoogtekaart plangebied en directe omgeving

2.3 Beschrijving huidige situatie plangebied

Op het erf zijn twee woningen gesitueerd, met de huisnummers 27 en 27a. De initiatiefnemer van de gewenste ontwikkeling is woonachtig op de Raalterweg 27 met bijbehorende gronden van circa 10 hectare. Op 27a woont familie van de initiatiefnemers. 27a kent drie eigen kadastrale percelen waarop de woning en diverse te behouden bijgebouwen zijn gevestigd. Het erf kent grote volumes aan schuren en wordt middels twee bestaande inritten ontsloten naar een doodlopend deel van de Raalterweg. Het landschap waarin het erf is gelegen kent een open karakter. Het zicht wordt begrensd door fraaie groenstructuren van (woon)erven, lanen en singels, maar ook enkele agrarische bedrijven zijn zichtbaar. Het erf is klassiek ingedeeld. Het voorerf is kleinschalig en op het woongenot ingericht. Het achtererf is grootschalig en functioneel ingericht. Het erf heeft zich door de loop der jaren ontwikkeld vanuit de 'hoofdwoning' - de boerderijwoning met 'deel' van nummer 27 - en vormt daarmee een belangrijk karakteristiek element van het erfensemble.



Figuur 7: Boerderij 't Legebeke, huisnummer 27

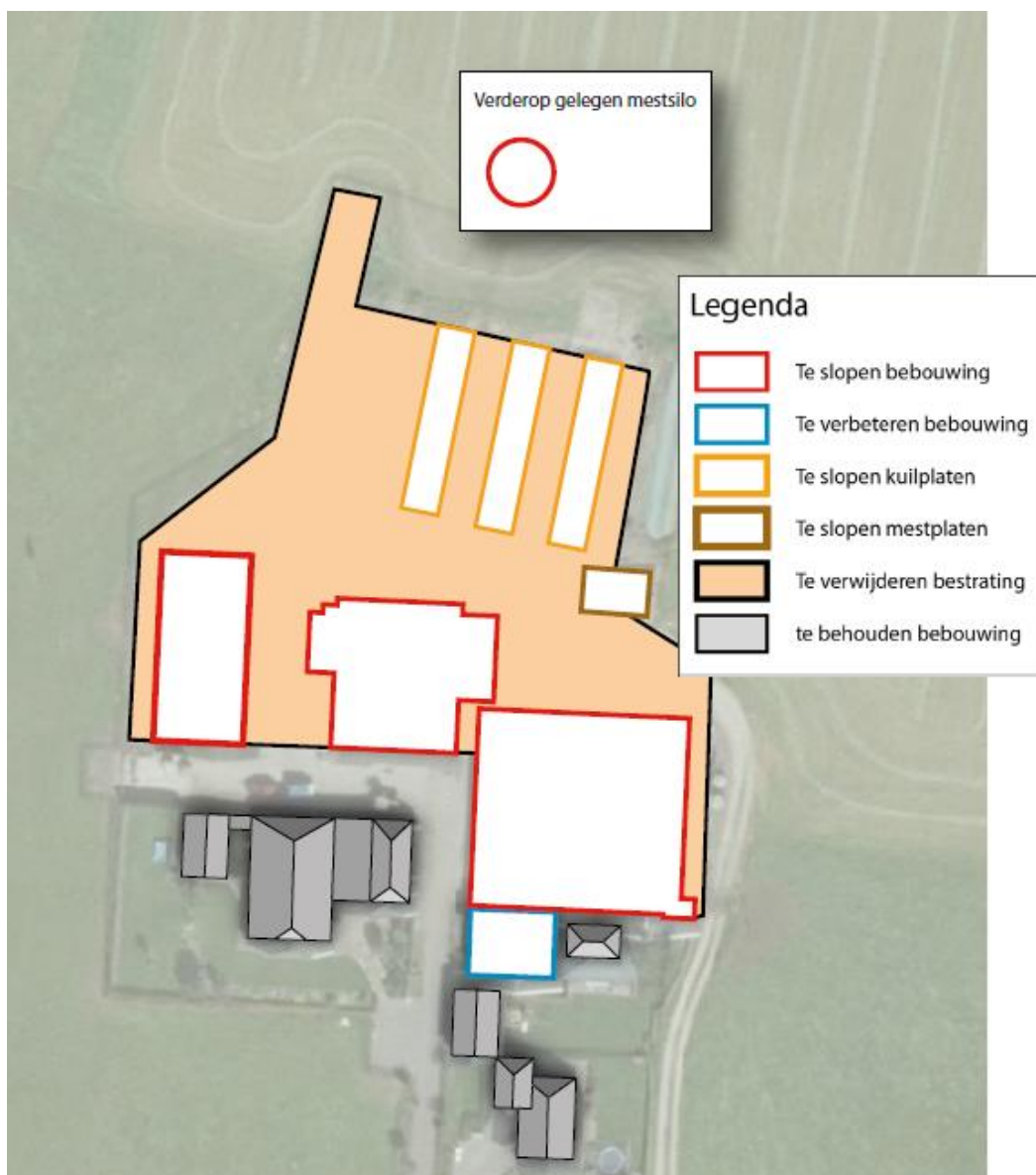


Figuur 8: Achterzijde erf met kuilvoerplaten en mestkuilen gelegen in een tegenwoordig weids landschap

2.4 Het voorgenomen plan

Het voorgenomen plan is uitgebreid weergegeven in het bijgevoegde inrichtingsplan (zie bijlage 1). Deze paragraaf bevat een beknopte beschrijving van het inrichtingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt (waarbij ook asbest wordt gesaneerd), evenals de kuil- en mestplaten. Ook wordt veel erfverharding verwijderd. Figuur 9 betreft een weergave wat er op het erf wordt gesloopt, en welke gebouwen behouden blijven.



Figuur 9: Weergave wat er op het erf wordt gesloopt en welke gebouwen behouden blijven

In totaal wordt 1734 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt, 840 m² aan kuilplaten, 225 m² aan mestplaten en een mestbassin met kelder van 320 m². Daarnaast wordt erfverharding verwijderd en asbest gesaneerd.

Door de sloop ontstaat ruimte voor nieuwbouw. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Om het historisch karakter van het erf te waarborgen en te versterken worden de te realiseren woningen aan de noordzijde van het erf gerealiseerd. Daardoor is de impact op het aanzicht van het erf zeer gering. De bestaande woning van nummer 27 is op het erf prominent aanwezig als 'hoofdwoning' zoals dat nu ook het geval is. De nieuwe woningen zijn ruimtelijk gezien, in hiërarchie, ondergeschikt aan de hoofdwoning. Dit is mogelijk door te kiezen voor een type 'schuurwoning'.

In de toekomst is de wens om een deel van deze bergruimte bij de hoofdwoning in gebruik te nemen als woonruimte (geen extra wooneenheid). Dit omdat de huidige woonfunctie, qua oppervlak in dit gebouw, relatief beperkt is. Tevens wordt een deel van de ruimte ingericht als boerderijkamer. Bij deze woning wordt een traditionele kapschuur gerealiseerd van maximaal 100 m². De woning aan de Raalterweg 27a blijft ook behouden. Ook de bijgebouwen bij deze woning blijven behouden. De oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt in totaal 275 m². Deze bijgebouwen doen dienst als berging, tuinhuisje en in deel van een bijgebouw zit een kleinschalig bedrijf aan huis gevestigd. De aanwezige bijgebouwen op het perceel van 27a zullen van asbest worden gesaneerd en worden tevens voorzien van een nieuwe beveiliging teneinde een authentiek aanzicht te bewerkstelligen.

Het historisch karakter van het erf wordt verder versterkt door de aanplant van erfgroenstructuren; meidoornhagen; erfbosjes; solitaire erfbomen; houtwallen en boomgaarden. Ook een natuurlijke poel of veedrinkplaats vlakbij aangrenzende weiden hoort hierbij. De aanplant van deze robuuste groenstructuren werkt historiserend en voorkomt een 'versteend' beeld van woningen en bijgebouwen door een groene uitstraling. In het bijgevoegde inrichtingsplan (bijlage 1) is een gedetailleerd beplantingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat in het beplantingsplan is gekozen voor streekeigen beplanting uit het Overijssels landschap passend op de ondergrond. Gebruik van deze beplantingen versterken de identiteit van het landschap. Zo wordt er meidoorn toegepast in de nieuwe hagen rond de woningen. Erfbosjes en houtwallen (bosplantsoen) worden aangezet met soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vlier, Gelderse roos en kardinaalsmuts. Er worden twee grote boomgaarden aangeplant met afwisselende soorten hoogstamfruit. Als solitair worden er enkele erfbomen aangeplant, bestaande uit noot, eik, paardenkastanje, en linde.



Figuur 10: Inrichtingsplan erf Raalterweg 27 en 27a

De bestaande boerderij met aanbouw uit halverwege de vorige eeuw betreft een klassieke halleboerderij. De woning blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling als hoofdwoning van het erfensemble. Ook de aanbouw blijft als woonruimte behouden. Om het karakter van het historische erf te versterken dient de nieuwbouwwoning ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning. Dit is goed mogelijk met een type schuurwoning. De schuurwoning kent door vorm en materiaalgebruik een schuurachtig voorkomen maar beschikt toch over moderne woonwensen. De referentiebeelden tonen hoe de schuurwoning kan worden vormgegeven. Verschillende materialen kunnen worden toegepast zolang zij natuurlijk en streekeigen van karakter zijn. Denk aan een gemetselde of houten, gepotdekselde, begeveling en een dakbedekking van riet, dakpannen of bij een modernere vormgeving zinkplaten. Uitbouwen met dakkapellen of erkers passen niet binnen het concept schuurwoning.



Figuur 11: Referentiebeeld type schuurwoning

3

BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028. Daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling op erfniveau die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;

- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS/NNN, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (bij besluit van 21 april 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het voorliggende plan worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming, waarbij de realisatie van twee extra nieuwe woongebouwen (eenheden) mogelijk wordt gemaakt. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.3 Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten. Dit betreffen de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied en deze gebieden liggen ook niet in de directe nabijheid van het plangebied. Een uitgebreide toetsing van het plan aan de wet-

en regelgeving m.b.t. natuurbescherming (o.a. m.b.t. soortenbescherming) is opgenomen in paragraaf 4.2. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan voldoet aan de wet- en regelgeving.

3.2.4 Waterbeleid van de 21^e eeuw

Door het toenemend hoogwater in rivieren, wateroverlast, een versnelde stijging van de zeespiegel en groeiende behoefte aan schoon drinkwater is het Waterbeleid 21^e eeuw vormgegeven. Het oude systeem van waterbeheer waarbij de nadruk werd gelegd het scheiden en gescheiden houden van land en water is niet in staat om toekomstige ontwikkelingen op te vangen. Om Nederland de komende eeuwen veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden is een omslag in het waterbeleid en denken over water noodzakelijk. Samengevat komt het er op neer dat water weer de ruimte moet krijgen in plaats van worden ontnomen. Daarbij wordt de strategie gevoerd van vasthouden, bergen en tenslotte afvoeren. Dit principe gaat ervan uit dat een overvloed aan water allereerst wordt opgevangen waar deze ontstaat. Water wordt hierbij niet meer zo snel mogelijk afgevoerd, maar zolang mogelijk wordt vastgehouden. Wanneer vasthouden niet meer mogelijk is, zal dit geborgen worden in daarvoor toegewezen gebieden. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening betekent dit dat in dit voorliggende plan tevens is gekeken hoe op verstandige wijze om te gaan met het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater. In hoofdstuk vier van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen van het onderhavige plan. Er wordt voldaan aan het principe vasthouden, bergen en tenslotte afvoeren. Het regenwater kan infiltreren in de grond.

3.2.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid en buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Gemeenten zijn hierbij verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het volgende:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10⁻⁶ risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10⁻⁶contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen vijf jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

In paragraaf 5.5 wordt het voorgenomen plan getoetst ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.2.6 Conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen de beleidskaders. Vanuit de genoemde beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenoemde plan. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige gevolgen en de Wet natuurbescherming en in hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling getoetst ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie. Het plan is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De twee grote thema's van de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "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". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

De provincie heeft een hoofddambitie, zorgen voor een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met daarbij een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de toepassing van meervoudig ruimtegebruik onderzocht, vervolgens de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden. Hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk.
- Plannen: Ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Actualisatie Omgevingsvisie- en verordening

Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld, evenals de actualisatie van de verordening. Daarmee staat onder andere ook de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) vast. Binnen de begrenzing van de EHS heeft de provincie de gronden opgenomen die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000. Een deel van de doelen wordt bereikt via Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

De PAS wordt wettelijk geregeld en is bedoeld om Natura 2000-doelen veilig te stellen én ruimte te maken voor nieuwe economische activiteiten. Voor de begrenzing van de ontwikkelopgave Natura 2000 heeft de provincie gebiedsdocumenten en maatregelkaarten laten opstellen. De provincie maakt samen met haar partners een uitvoeringsplan voor de realisatie van maatregelen voor Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Voor het realiseren van de EHS en de Ontwikkelopgave Natura 2000 en PAS zijn landbouwgronden nodig. Deze gronden worden gebruikt voor het realiseren van nieuwe natuur of om maatregelen te nemen voor de naastgelegen natuurgebieden. Deze maatregelen zorgen veelal voor vernatting van de gronden en/of hebben betrekking op minder of geen bemesting. Hierdoor worden deze gebieden minder of ongeschikt voor de landbouw.

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Met de vaststelling van het nieuwe Omgevingsbeleid is invulling gegeven aan de:

1. verdieping van de thema's energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;
2. verruiming van de mogelijkheden voor het (onder voorwaarden) toekennen van een woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen;
3. aanpassing van de Omgevingsvisie aan de huidige tijd met het verleidelijke verhaal van Overijssel. Hoe ziet Overijssel er in 2030 uit, met doorkijk naar 2050?;
4. verwerking van reeds genomen PS besluiten over de onderwerpen ADT/TBT, drinkwater/grondwaterbeleid, landgoederen, cultuurhistorie (CHW-kaart), mobiliteit, natuur, ondergrond, ruimtelijk economisch beleid, veiligheid en gezondheid (modernisering milieubeleid), water, luchtvaartbeleid, rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, bestuursfilosofie, instrument reprogrammeren, instrument ladder duurzame verstedelijking;
5. uitvoering in de context van 'de andere overheid' en de participatiesamenleving.

Voor het voorliggende plan is het met name van belang dat het plan geen negatieve invloed op de EHS/NNN en de Ontwikkelopgave Natura 2000 en PAS heeft. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.2.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend;

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 12: Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding van de balans

Uitgangspunt is dat plannen ontwikkelingsruimte krijgen als deze passen binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplanting. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het plan getoetst aan de hand van de volgende drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
 - Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
 - Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen
- *Gebiedseigenheid van de ontwikkeling*

De voorliggende ontwikkeling betreft beëindiging van de functie van een bestaand agrarisch bedrijf, met intensieve tak, op het erf aan de Raalterweg 27 en 27a. Het erf ondergaat een functiewijziging naar een woonerf, waarbij twee nieuwe woningen worden gebouwd. Ook is er sprake van het uitoefenen van een kleinschalig bedrijf aan huis, binnen bestaande bijgebouwen en is er de optie om in de hoofdboerderij een boerderijkamer te realiseren. In zijn algemeenheid geldt dat hoe beter de nieuwe functie in het gebied past, des te kleiner de vereiste extra investering is. De nieuwe functies passen goed in dit gebied. De functies zijn veelvoorkomend en liggen in een gebied dat is aangewezen als 'mixlandschap'. Daarnaast bepaald uiteraard het uiterlijk van het eindresultaat in sterke mate of de ontwikkeling esthetisch past in het gebied of niet. In het inrichtingsplan (zie bijlage 1) zijn hier uitgangspunten voor opgesteld, waaraan voldaan moet worden. Hiermee is geborgd dat het uiterlijk van het eindresultaat esthetisch past in het gebied.

- *Schaal van de ontwikkeling en impact op de omgeving*

De nieuwe ontwikkeling past qua schaal goed in het landschap en is qua impact klein, ook vergeleken met de huidige situatie. De ontwikkeling wordt goed ingepast in de omgeving.

- *Eigen belang versus maatschappelijke belangen*

De initiatiefnemers zijn op zoek naar een goede invulling voor het erf, ter compensatie van het staken van het agrarische bedrijf en de sloop van de bedrijfsgebouwen. Door deze vervolgfuncties wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Functies in

de omgeving van het plangebied worden niet beperkt. Het plan dient daarmee een eigen belang, maar past binnen het overheidsbeleid.

Conclusie

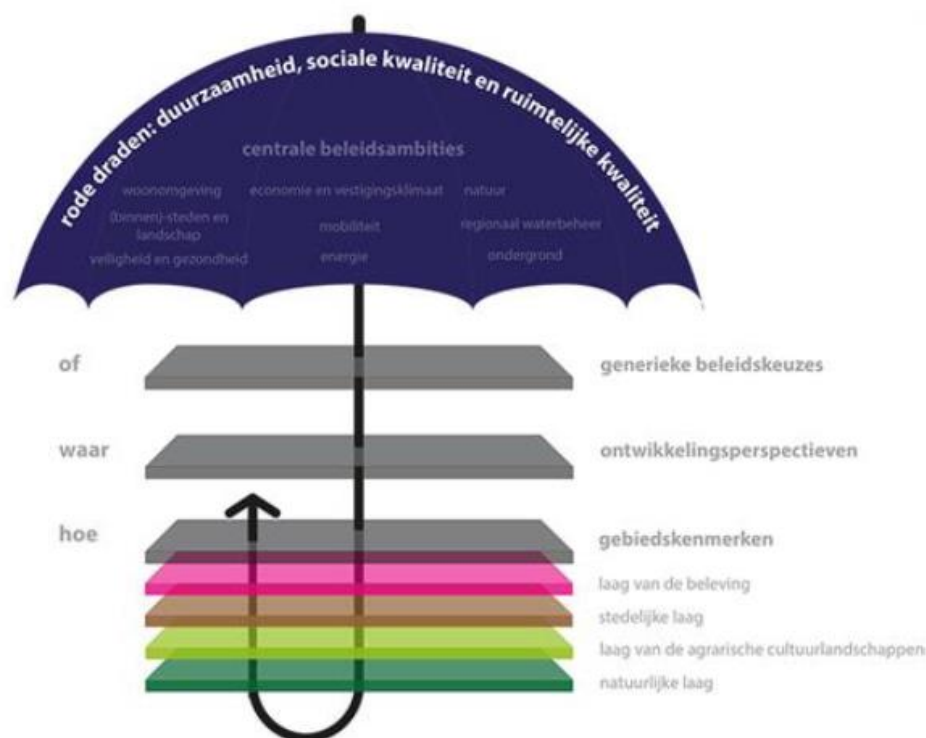
Conclusie is dat het voorliggende plan past binnen het KGO beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. De ontwikkelingsruimte die geboden wordt is in balans met de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 13). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.



Figuur 13: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

1. Generieke beleidskeuzes

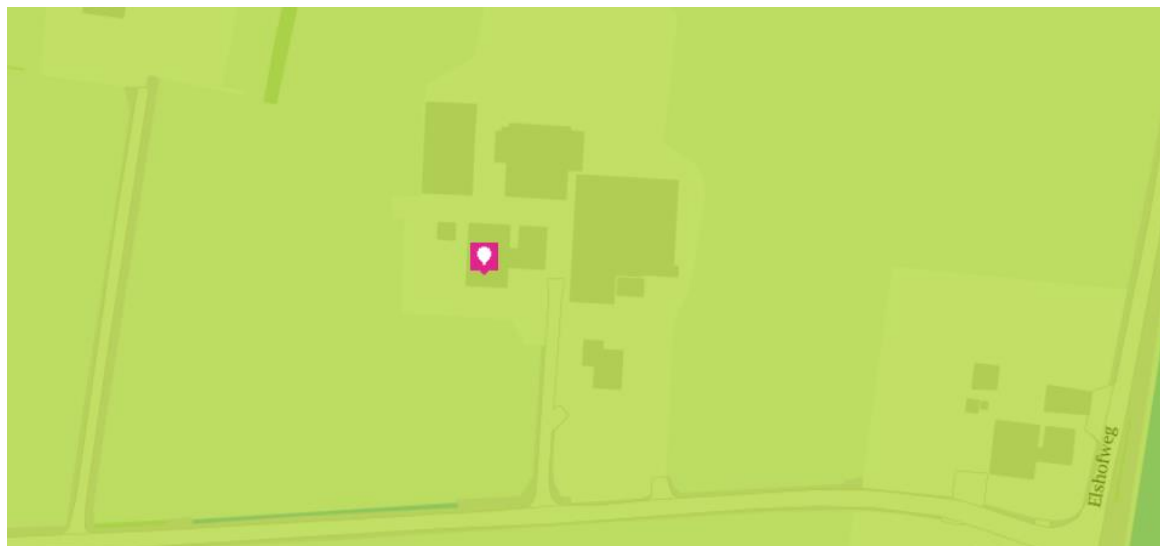
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het

om de normen van de SER-ladder, de EHS/NNN, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc. Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit. Wel maakt het plangebied deel uit van 'overstroombaar gebied'. Hiertoe dient een overstromingsparagraaf opgenomen te worden. Hier wordt op ingegaan in paragraaf 4.5.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Het voorliggende plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 14).



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 14: ontwikkelingsperspectief (Bron: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;

- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij o.a. landschapsontsierende agrarische schuren (inclusief erfverharding, mestplaten etc.) worden gesloopt en twee nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd, met daarbij de uitoefening van een kleinschalig bedrijf aan huis en een boerderijkamer in de hoofdboerderij, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. De functies passen in dit gebied (het is een gebied met veel woonerven en enkele agrarische erven), en de functies beperken aanwezige agrarische bedrijven niet (zie hiertoe ook hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. De te realiseren nieuwe bebouwing sluit qua stijl (o.a. agrarische uitstraling) aan bij de kenmerkende structuur van het agrarische cultuurlandschap.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtingsgevende uitspraken worden gedaan, voorziet het (bestemmings)plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een (bestemmingsplan)regeling conform deze richtingsgevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte (zie figuur 15). De dekzandvlaten beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaten voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.



Figuur 15: Weergave kaart natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, 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 (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In het voorliggende plan vindt een ruimtelijke ontwikkeling plaats binnen het huidige bouwvlak aan de Raalterweg 27 en 27a. De voormalige bedrijfsbebouwing op het achtererf wordt gesloopt en erfverharding wordt verwijderd. Binnen de contouren van de huidige bebouwing, wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. De hoeveelheid erfverharding en het bouwvolume neemt fors af en bij de herinrichting wordt natuurlijke beplanting gebruikt. Hierdoor wordt het hoogteverschil weer beter beleefbaar. Met het plan wordt geen reliëf aangetast. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering geborgd is.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende

landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het Oude hoevenlandschap (figuur 16).



Figuur 16: Weergave kaart laag agrarisch cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft 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. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Normerend:

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

Richtinggevend:

- 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.

In het voorliggende plan wordt een bestaand erf geherstructureerd. Voormalige bedrijfsbebouwing op het achtererf wordt en erfverharding wordt verwijderd. Binnen de contouren van de huidige bebouwing, wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd. De hoeveelheid erfverharding en het bouwvolume neemt fors af en bij de herinrichting wordt natuurlijke beplanting gebruikt. Hierdoor neemt ook de openheid van het gebied toe. Met het plan wordt geen reliëf aangetast. Het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan, zodat de uitvoering geborgd is.

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. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. 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. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap. Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het ontwikkelingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en is het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

De laag van de beleving heeft geen rechtstreekse doorwerking op dit plan, behalve dat het plangebied in 'donkertegebied' ligt. Hier is rekening mee gehouden door extra lichthinder te beperken.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid, zoals ook vastgelegd in de provinciale verordening. Het plan past binnen KGO-beleid en binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Olst-Wijhe

Op 22 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Olst-Wijhe vastgesteld, inclusief het bijbehorende Realisatiehoofdstuk als zijnde de Structuurvisie ex artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke

ordering. En op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad de actualisatie Toekomstvisie Olst-Wijhe, inclusief het Realisatiehoofdstuk in combinatie met de bijstelling van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen vastgesteld.

In de toekomstvisie van de gemeente is opgenomen dat het wonen (dit kan gedifferentieerd zijn (starters, gezinnen en ouderen)) als middel wordt ingezet om het landschap te versterken. Dit kan door wonen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, door Rood voor Rood (de Rood voor Rood-regeling is naderhand opgegaan in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit) toe te passen en door de ontwikkeling van woonlandschappen. De ontwikkeling van woonlandschappen blijft voorlopig beperkt tot de ontwikkelingen rondom Wesepe. Woningen conform Rood voor Rood en VAB Wonen (omzetting van karakteristieke boerderijen in woningen) worden in het hele gebied toegepast, waarbij in de LOG-gebieden dat slechts bij uitzondering wordt toegestaan.

Het voorliggende plan sluit hierop aan. Er worden agrarische schuren gesloopt en ter compensatie worden twee woningen gerealiseerd en wordt het erf landschappelijk ingepast. Wonen wordt daarmee gebruikt als middel om het landschap daadwerkelijk te versterken. Het plangebied ligt aan de rand van een LOG-gebied, en is voor een groot deel omgeven door verspreid liggende woonerven. Het voorliggende plan beperkt niet de intensieve veehouderij.

3.4.2 Structuurvisie Olst-Wijhe

In 2017 is de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. De structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente voor de komende jaren. Hierin gaat het over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen, water, enzovoort. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

Het plangebied is gelegen in het 'Sallandse platteland'. Het 'Sallandse Platteland' kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Het grootste deel van het landelijk gebied in de gemeente is nog altijd in gebruik voor de landbouw. Hierbinnen heeft de melkveehouderij met haar weidegronden en hooilanden het grootste aandeel. Naast de melkveehouderij komt er ook op kleinere schaal andersoortige veeteelt en akkerbouw voor. De fruitteeltbedrijven, die vanouds voorkwamen, zijn grotendeels verdwenen. Op 18e en 19e eeuwse kaarten is nog de dichte concentratie van boomgaarden zichtbaar. Waar in het verleden de grondsoort, hoogteligging en ontwateringsmogelijkheden doorslaggevend waren voor het gebruik van de grond, is dat in de huidige tijd steeds meer losgelaten. Dit kan erin resulteren dat karakteristieke kenmerken en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur minder goed herkenbaar en beleefbaar zijn. Nog wel heel goed herkenbaar zijn de weteringen. Deze watergangen zijn gegraven voor de afvoer van overtollig water uit de marsen (laag gelegen vlakten). Behalve door landbouwgronden wordt het Sallandse platteland ook sterk bepaald door de bewoning. Regelmatig verspreid over het platteland liggen de Sallandse boerderijen. Langs de IJsselvallei liggen boerderijen die tot de IJsselhoeven worden gerekend. Van oorsprong behoren deze boerderijen tot het hallenhuistype. Dit type bestaat uit langgerekte, driebeukige gebouwen, met de deel (ruimte in de stal of schuur) in het midden en stallen aan weerskanten. Deze boerderijen zijn vaak voorzien van een rieten dakbedekking. Bijzondere waarde heeft het complex van boerderij en erf, bestaande uit een tuin met solitaire bomen en leilinden, eventueel een moestuin en beschermd door houtwallen. De bewoning in combinatie met de agrarische werkzaamheden op het platteland was en is belangrijk voor de sociale structuur. De verspreiding van erven maakte een goede ontsluiting

al vroeg noodzakelijk. Nog altijd is dit netwerk van kleinschalige infrastructuur van grote waarde als recreatieve verbinding en als ontsluiting voor onder andere het landbouwverkeer. Vanaf deze wegen is het kleinschalige landschap voor toeristen en bezoekers goed beleefbaar. Daarbij zijn de aangeboden streekproducten en de overnachtingsmogelijkheden op het platteland van groot belang voor de belevingswaarde.

De gemeente blijft de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' gebruiken bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Wanneer er negatieve effecten van een plan optreden voor de leefomgeving, kunnen er maatregelen noodzakelijk zijn om deze effecten te compenseren. Deze compensatie kan plaats vinden in natura (directe maatregelen) of door middel van een afdracht aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de structuurvisie. Uitvoering vindt plaats conform de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Het plan leidt tot een forse kwaliteitsimpuls op en direct rond het erf.

3.4.3 Woonvisie 2016-2020

De woonvisie is in 2016 vastgesteld waarbij is gekozen voor een visie op hoofdlijnen die veel ruimte laat voor verdere inkleuring. Dat past in een veranderende tijd waar flexibiliteit en maatwerk gevraagd worden. Eén van de speerpunten in de Woonvisie is dan ook het realiseren van meer flexibiliteit, differentiatie en maatwerk op de woningmarkt. Dit vraagt om variatie in aanbod, maar ook om flexibiliteit in bestemmingsplannen. De voorgenomen ontwikkeling is gericht op maatwerk en landschappelijke inpassing en sluit daarom goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Salland is vastgesteld in 2008 en zet in op het benutten van gebiedsdynamiek om de verschillende landschapstypen te versterken. Het gaat daarbij in eerste plaats om landbouw, waarbij ook schaalvergroting een 'motor' kan zijn. Ook waterbeheer, natuurontwikkeling, recreatie en 'rood' in het landelijk gebied kunnen aanleidingen bieden voor kwaliteitsverbetering.

Volgens het LOP ligt het plangebied in het zandlandschap. Voor dit gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Open ruimtes omsloten door rechte wegen;
- Erven met rationele opzet gekoppeld aan wegen;
- Bebouwing gericht op weg;
- Weg- en erfbeplantingen zijn de belangrijkste ruimtevormende elementen;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan, variatie open/gesloten;
- Erfbeplantingen langs lanen zijn rationeel en kennen heldere overgang van erf naar landschap (door middel van bijvoorbeeld een haag);
- Blokvormige verkaveling;
- Rationele bosblokken en heiderelicten;
- Dekzandlaagtes kennen minder rationele bosblokken en heiderelicten en andere plantsoorten dan de dekzandvlaktes.

In het voorliggende plan is waar mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Het erf blijft gekoppeld aan de weg, en erfbeplanting op het voorerf vormt een belangrijk ingrediënt van het plan (zie het inrichtingsplan). De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van het agrarische bouwblok.

3.4.5 Nota Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” (KGO) opgenomen. De gemeente Olst-Wijhe heeft dit overgenomen en uitgewerkt in de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit”, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 februari 2014. Uitgangspunt van dit beleid is dat aan een plan dat niet binnen het geldende bestemmingsplan past, planologische medewerking kan worden verleend bij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteitswinst speelt het plan zelf, de schaal en impact op de omgeving een grote rol evenals de belangen en reikwijdte van de doelen die ermee gediend worden. Hierbij spelen onderstaande vragen:

- Is het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie?
- Wat is de schaal en impact op de omgeving?
- Wat zijn de effecten op bestaande waarden in de omgeving (in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd dat geen waarden worden aangetast)?
- Speelt alleen eigen belang of wordt ook een maatschappelijk belang gediend?

Elk ruimtelijke plan dat binnen het geldende bestemmingsplan past moet voldoen aan dit beleid. Bij het uitwerken van het voorliggende plan is rekening gehouden met dit beleid, wat overeenkomstig het provinciale beleid is. De toets aan dit “KGO-beleid” is opgenomen in paragraaf 3.3.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat met de gehele ontwikkeling daadwerkelijk kwaliteit wordt toegevoegd.

Daarnaast zijn enkele spelregels m.b.t. Welstand opgenomen. Het erf ligt in het gebied ‘Landelijk Gebied klasse Goed’. De spelregels voor hoofdgebouwen:

- het materiaalgebruik en kleurgebruik passen in het landelijke gebied, dus geen glimmende materialen of materialen met schitteringen door weerkaatsing van zonlicht (uitgezonderd zonnepanelen). De toepasbare kleuren zijn donker voor bedrijfsgebouwen of rood-, mangaan- of antracietkleurig metselwerk;
- de vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter;
- stalverlichting is alleen toegestaan indien sprake is van afschermend groen om de stal of het erf of sprake is van afgeschermd verlichting in de stal; schuine daken worden afgedekt met pannen, riet (woningen), sedum, damwandprofiel of golfplaat (schuren), dus geen singles of mastiek. De kleur van de (niet-rieten) daken valt weg tegen de achtergrond en is meestal donker;
- de inrichting van het buitenterrein, het erf wordt meegenomen in het ontwerp van een pand. Er wordt een erfinrichtingsplan gemaakt bij elk pand dat groter is dan 1.000 m², waarbij het uitgangspunt is dat maximaal 2% van de bouwkosten wordt besteed aan de aanplant van bomen en/of struiken, met inachtneming van de criteria van het Landschapsonwikkelingsplan. Het kan in plaats van beplanting ook gaan om een fraaie houten gevelbekleding;
- reclameborden zijn toegestaan, indien deze niet groter zijn dan 1 vierkante meter die dienen om ter plekke vervaardigde producten aan te prijzen;

De spelregels voor bijgebouwen:

- past bij karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen en naast hout of steen ook plaatmateriaal of damwandprofiel op een bedrijfsterrein.

In het opgestelde inrichtingsplan (met beeldkwaliteitsparagraaf) zijn deze aspecten voor het plan aan de Raalterweg 27 en 27a geborgd.

3.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidstoets is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid.

4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de impact van het initiatief op de verschillende waarden beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van soorten. De wet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Het plangebied aan de Raalterweg 27 en 27a biedt een potentieel habitat voor een aantal beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte en uitgebreide veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en eenmalig veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten met een landelijke vrijstelling en voor enkele soorten zonder deze vrijstelling.

Voor veel soorten maakt het plangebied onderdeel uit van het leefgebied van de betreffende soort. Dit betreft echter geen essentieel onderdeel van het leefgebied. Bovendien wordt het leefgebied door de aanleg van beplanting juist geschikter. Het betreft een cascade-effect; meer beplanting zorgt voor meer insecten en meer beschutting, waardoor het voedselaanbod en het aantal schuilmogelijkheden voor vogels, amfibieën en kleine zoogdieren groter wordt en daarmee ook het voedselaanbod van soorten die hoger in de voedselpiramide staan.

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing

niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor alle broedvogels wordt de datum 15 mei tot 15 juli aangehouden als zijnde broedseizoen. Deze data moet niet te strak aangenomen worden, er zijn soorten die mogelijk eerder broeden. Het broedseizoen van de genoemde soorten kerkuil en steenuil zijn al vanaf half maart tot ver in het najaar. Verder dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met nesten van vogels en de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied aan de Hamelweg 6 maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of EHS(NNN)-gebied, en deze liggen niet in de directe nabijheid. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het NNN kent geen externe werking. Een toetsing aan het NNN-beleid is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Archeologische waarden

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied OIst-Wijhe' zijn dubbelbestemmingen opgenomen die archeologische waarden borgen. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd. Met het voorliggende plan wordt de grond over een aanmerkelijk kleinere oppervlakte geroerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten die worden gesloopt. Ook is er geen bebouwing binnen het plangebied als 'karakteristiek' aangemerkt.

4.5 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren, kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is aangegeven dat het plangebied in 'Overstroombaar gebied' ligt. Ruimtelijke plannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende plan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. Het voorliggende plangebied is relatief hoog gelegen. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is. Extra maatregelen en/of voorzieningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor het plangebied is het Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed plan op de waterhuishouding

Binnen dit bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt door het waterschap geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via

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

In het voorliggende plan wordt hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage). Uit de digitale watertoets komt dat de 'korte procedure' gevolgd kan worden. Dit betekent dat volstaan kan worden met deze waterparagraaf.

4.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de aanwezige waarden niet aangetast. Het voornemen is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de bestaande waarden in het plangebied.

5

MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Wet geurhinder en veehouderij
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Leidingen
- Verkeer en parkeren

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke is opgenomen als bijlage.

Conclusies en aanbevelingen

Chemisch onderzoek

Plaatselijk is de bovengrond en het grondwater (zeer) licht verontreinigd met enkele zware metalen of PCB. In de grond mengmonsters BG II, Boring 24 (0-0.35) en de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. De bovengrondse dieseltank (deellocatie A) heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit; er zijn geen minerale oliecomponenten aangetoond in de bovengrond en in het grondwater. De voormalige dieseltank ter plekke van deellocatie B heeft wel een geringe negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit, aangezien het grondwater licht verontreinigd is met benzeen. De bovengrond van deellocatie B is niet verontreinigd met minerale olie. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Asbestonderzoek

Plaatselijk is asbest aangetoond; de gewogen asbestgehalten zijn (ruim) lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er is geen saneringsnoodzaak.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar de mening van het onderzoeksbureau geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, 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).

5.3 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht er toe om bij ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.

In het voorliggende plan wordt het erf aan de Raalterweg 27 en 27a omgevormd naar een woonerf, waarbij op het achtererf twee woningen worden toegevoegd. Wonen betreft een geluidsgevoelige functie. Met betrekking tot het plangebied is industrielawaai en railverkeerlawaai niet van toepassing. Verkeerslawaai komt van de Raalterweg, welke op circa 200 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen ligt. En verkeerslawaai komt van de Elshofweg, welke op circa 150 meter van de nieuwe woningen ligt. Gezien de relatief grote afstand tot deze wegen, en gezien er reeds bebouwing ligt tussen de nieuwe woningen en de Raalterweg, is het aannemelijk dat hier voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek is daarmee in dit stadium niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De functiewijziging van het agrarische erf is aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Betreffende woningbouw is pas sprake van 'in betekende mate' indien het gaat om de nieuwbouw van minimaal 1500 woningen. In het voorliggende plan gaat het om de nieuwbouw van twee extra woningen. Ook

doen zich geen andere ontwikkelingen voor die tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Het plan kan daarmee zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10^{-4}). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10^{-6}) enzovoorts. Voor stationaire bronnen geldt dat de oriëntatiewaarde een factor 10 lager ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er

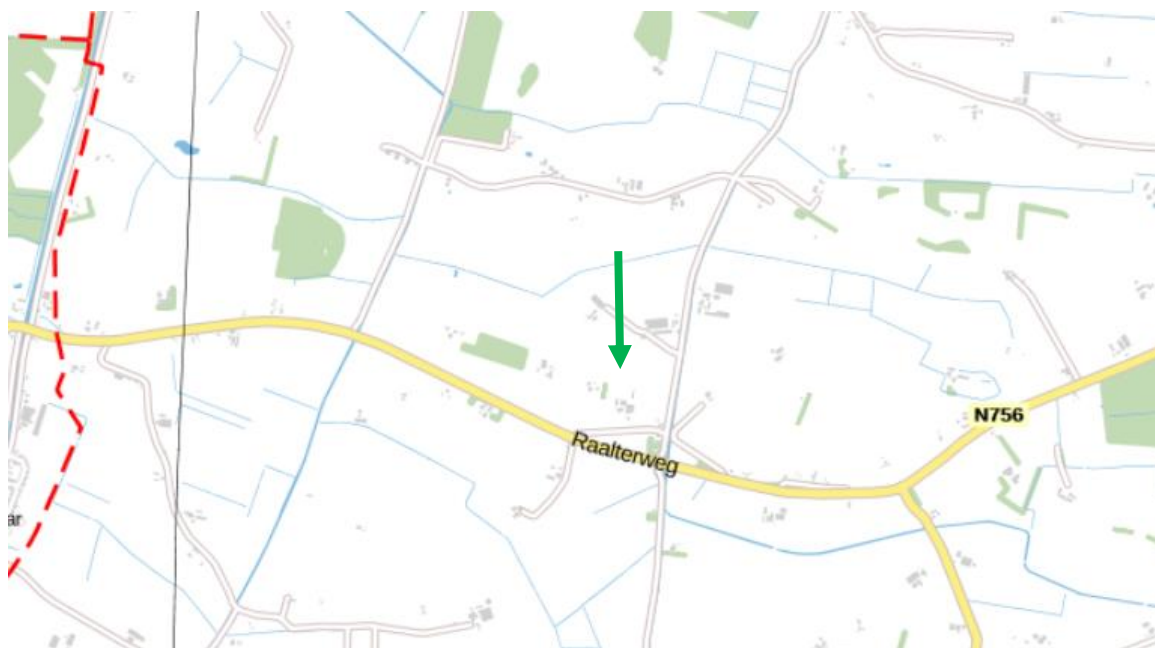
kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om bij risicovolle situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt in principe een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico ten gevolge van een verhoogde personendichtheid.

Transportroutes

Momenteel is het toetsingskader voor transportroutes vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2009. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

5.5.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 16.



Figuur 17: Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. M.b.t het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De navolgende tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemmingen (woningen) is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds te garanderen. Dat is in het voorliggende plan aan de Raalterweg 27 en 27a aan de orde. Dit erf wordt omgeven door burgerwoningen. Alleen aan de noordzijde van het erf ligt een intensieve veehouderij. De rand van het bouwblok van de intensieve veehouderij ligt op circa 250 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen. Dit is ruim buiten de aanbevolen richtafstand van 200 meter. Hiermee kan worden geconcludeerd dat met het realiseren van de nieuwe woningen (en de boerderijkamer) bestaande bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuw te realiseren woningen en de boerderijkamer ('omgekeerde werking').

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Het realiseren van 2 nieuwe woningen is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen geldt op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij voor een nieuwe bouwkaavel op grond van een 'Rood voor Rood-regeling' (of daarmee gelijk te stellen) een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Het dichtsbijzijnde omliggende agrarische bedrijf ligt ten noorden van het erf, op circa 250 meter afstand. Het voorgenomen plan aan de Raalterweg 27 en 27a is daarmee niet beperkend voor omliggende agrarische bedrijven en het plan voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

De transformatie van het erf aan de Raalterweg 27 en 27a is niet m.e.r.-plichtig. Uit het natuuronderzoek is daarbij gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het milieu. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Eén en ander blijkt tevens uit dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

5.9 Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen.

5.10 Verkeer en parkeren

Met het voorliggende plan wordt een voormalige agrarisch erf aan de Raalterweg 27 en 27a omgevormd naar een woonerf. Dit woonerf blijft gebruik maken van de huidige twee overontsluitingen. Deze weg betreft een goede, overzichtelijke ontsluitingsweg. Op het erf is voldoende parkeergelegenheid (net als in de huidige situatie) voor de auto's van de toekomstige bewoners van het erf en eventuele bezoekers.

5.11 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan. De ruimtelijke uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

6.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Geconstateerd is dat er geen omgeving- en milieukundige belemmeringen zijn. Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er wordt vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De resultaten van het vooroverleg worden in deze paragraaf weergegeven.

Zienswijzen

De ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemers dragen de kosten van het project. Met de initiatiefnemers

is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal inclusief planschade en leges) is geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd.

6.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.

BIJLAGEN