

**Buitengebied Raalte, partiële
herziening nr. 9, Twee nieuwe
landgoederen aan de Twentseweg
bij Heino**



Bestemmingsplan

Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino

Plannaam: Bestemmingsplan Twee
nieuwe landgoederen aan de Twentseweg
bij Heino

IMRO-identificatiecode:
NL.IMRO.0177.BP20130016-GV01

Status: Vastgesteld

Datum: februari 2016

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	Huidig planologisch regiem.....	7
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	8
1.4	Leeswijzer	8
2	PLANGEBIED EN OMGEVING.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gebiedsbeschrijving	9
2.3	Planbeschrijving	13
3	BELEIDSKADER.....	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid.....	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Conclusie	28
4	WAARDENTOETS.....	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Natuurwaarden.....	29
4.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	30
4.4	Water	30
4.5	Conclusie	33
5	MILIEUASPECTEN.....	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Bodem	34
5.3	Geluid	36
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.5	Externe veiligheid	37
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	40
5.8	Conclusie	41
6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Opzet van de regels	42

6.3	Verantwoording van de regels	43
7	UITVOERBAARHEID.....	46
7.1	Inleiding	46
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	46
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	46
7.4	Economische uitvoerbaarheid.....	47
7.5	Conclusie	47
BIJLAGEN		48
	Bijlage 1: Landschapsontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino	
	Bijlage 2: Erfinrichtingsplan erf Twentseweg 8-10	
	Bijlage 3: Quicksan natuurtoets Landgoederen Heino	
	Bijlage 4: Verkennend, aanvullend, asbest- en waterbodemonderzoek	
	Bijlage 5: Watertoets erf Twentseweg 8-10	
	Bijlage 6: Historisch en verkennend bodemonderzoek Twentseweg 8 Heino	
	Bijlage 7: Nota van Zienswijzen	



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft de beschikking over ruim 20 hectare agrarische gronden (waarvan Waterschap Groot Salland circa 1,4 hectare bezit), gelegen tussen de Twentseweg en het Overijssels Kanaal in het buitengebied van Heino (zie afbeelding 1). De gronden behoorden bij een voormalig agrarisch bedrijf (ten zuiden van het plangebied).



Afbeelding 1: Weergave plangebied: in wit omlind het plangebied van de twee nieuwe landgoederen en in rood omlind het erf aan de Twentseweg 8-10, bron Google Earth

Dit agrarische bedrijf is aangekocht ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. Nu bijbehorende gronden echter geen deel meer uitmaken van de te ontwikkelen Ecologische Hoofdstructuur (en de financiering daarmee wegvalt), is gezocht naar andere mogelijkheden om de gewenste doelen in dit gebied te realiseren en tegelijkertijd het financiële verlies te compenseren. DLG heeft daartoe het plan opgevat om hier twee nieuwe landgoederen te realiseren. Het plan is uitgewerkt in een landschapsonwikkelingsplan, welke is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1).

Ook voor het voormalige agrarische erf aan de Twentseweg 8-10 is, in samenhang met het plan voor de twee nieuwe landgoederen, een plan opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen

(bijlage 2). Hier wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woondoeleinden-bestemming, worden een aantal schuren gesloopt en worden de twee woningen landschappelijk ingepast. Voor beide plannen dient het geldende bestemmingsplan herzien te worden.

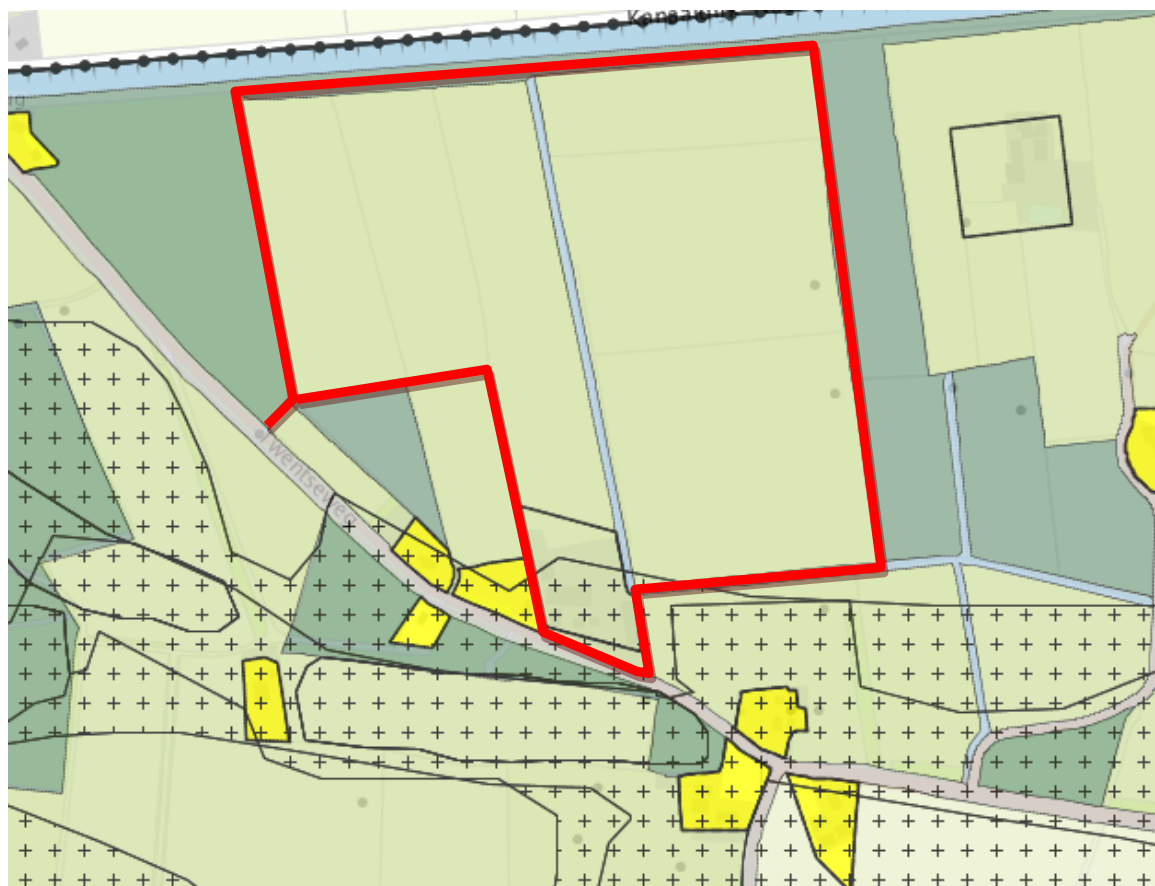
1.2 Huidig planologisch regiem

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (vastgesteld op 8 juni 2012).

De gronden betreffende de twee nieuwe landgoederen hebben voor het grootste deel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en voor een klein deel de enkelbestemmingen 'Natuur' en 'Water'. De gronden hebben daarbij de gebiedsbestemming 'geen reconstructiezone'.

De gronden betreffende het erf Twentseweg 8-10 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. De gronden hebben daarbij tevens de enkelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' en de gebiedsbestemming 'geen reconstructiezone'.

In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' opgenomen.



Afbeelding 2: Weergave plangebied op verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'

Het voorgenomen plan past grotendeels niet binnen de huidige bestemmingen. De twee nieuw te realiseren erven krijgen de bestemming 'Wonen-Landhuis'. De omliggende gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' en de bestemming 'Natuur'. Nu het agrarische bedrijf is gestaakt krijgt het erf aan de Twentseweg 8-10 de bestemming 'Wonen'.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 9, Twee nieuwe landgoederen aan de Twentseweg bij Heino' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0177.BP20130016-GV01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting

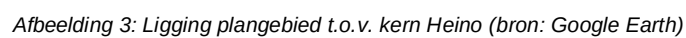
1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op het plangebied en de ontwikkeling. Dit betreft een gebiedsbeschrijving en een planbeschrijving. 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. De randvoorwaarden die hieruit volgen worden getoetst aan het plan. 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. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke, en economische uitvoerbaarheid.

PLANGEBIED EN OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging van het plangebied en de omgeving. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

Het erf aan de Twentseweg 8-10 is gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern Heino (zie afbeelding 3). Het betreft een voormalige agrarische erf, omgeven door burgerwoningen, agrarische gronden en landgoederen. Op het erf staan twee woningen en enkele schuren. Een aantal van deze schuren wordt gesloopt en een tweetal schuren blijft behouden (zie afbeelding 4). De schuur op de achterzijde van het erf blijft behouden aangezien deze functioneel geschikt is en in redelijk goede staat is.





Afbeelding 4: Weergave erf met te slopen en te behouden gebouwen (bron: Google Earth)

De bijbehorende agrarische gronden hebben een omvang van ruim 20 hectare groot en liggen aan de achterzijde van het erf. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door het Overijssels Kanaal (zie de topografische kaart in afbeelding 5).



Afbeelding 5: Ligging plangebied t.o.v. kern Heino en enkele bestaande landgoederen (Bron: Google Earth)

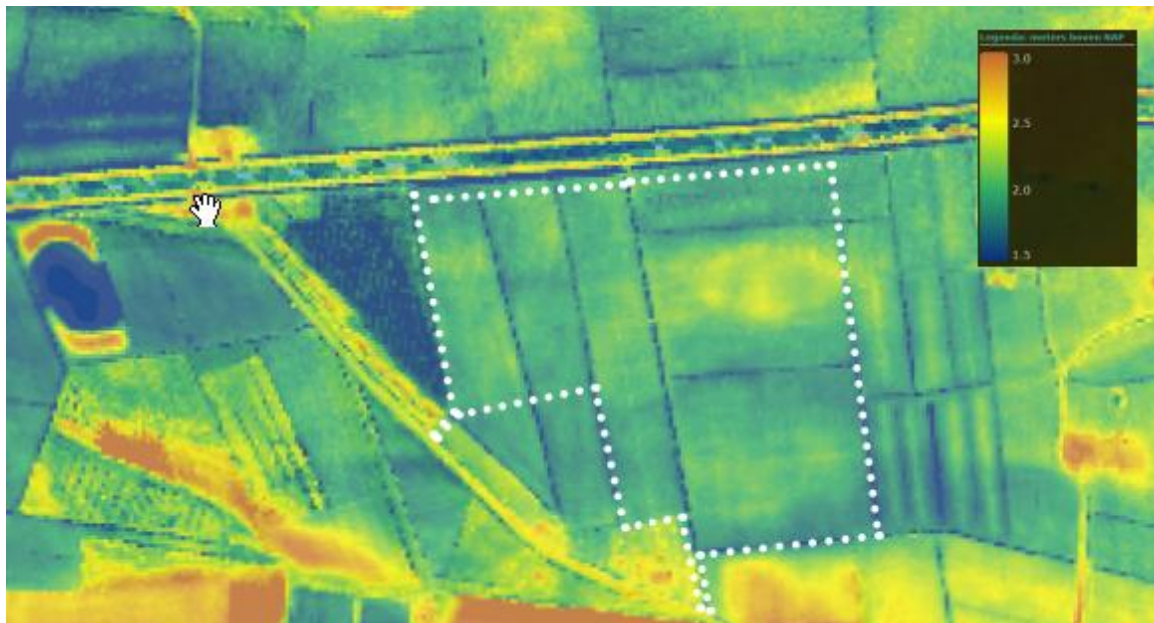
Het plangebied ligt in een landschap van dekzandruggen en dalvormige laagtes. De bebouwing in het gebied is van oudsher gekoppeld aan de hogere dekzandruggen. Dit waren de drogere plekken. Ook veel oude wegen, waaronder dus de Twentseweg, lopen over deze ruggen. In de nattere gedeelten, het open gebied aan de achterzijde van het erf Twentseweg 8-10, heeft nooit bebouwing bestaan. Voor de ruilverkaveling lag er een stevige strook beplanting langs de Twentseweg, waardoor het achterliggende open gebied vanaf de weg niet te zien was. Tegenwoordig is de beplantingsstrook aanzienlijk smaller en ontbreekt deze hier en daar zelfs helemaal.

De agrarische gronden aan de achterzijde van het erf zijn door hun lage ligging (zie afbeelding 6) altijd vochtiger geweest dan de omgeving en daardoor minder geschikt als landbouwgrond. Dit maakt het gebied geschikt voor waterberging. Vroeger stonden er ook een aantal houtwallen in het plangebied. Deze zijn later grotendeels verdwenen. Na de ruilverkaveling werden de landbouwpercelen groter en verdwenen steeds meer bosjes.

Behoud van het contrast tussen het open gebied en de dekzandruggen met de beplanting en bebouwing is gewenst om het landschap, zoals het ooit is ontstaan te kunnen beleven. Door het gebied als natuurgebied met waterberging in te richten en de bebouwing en de beplanting te concentreren langs de rand, blijft de openheid en het contrast met het essenlandschap gehandhaafd.

Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door de ligging van een aantal landgoederen, waaronder Den Alerdinck en De Gunne, in een kleinschalig landschap (zie afbeelding 5). Nieuwe

landgoederen in dit gebied vormen een aanwinst, omdat ze de kleinschalige landschapsstructuur en recreatieve mogelijkheden versterken.



Afbeelding 6: Hoogtekaart plangebied en directe omgeving (Bron: Google Earth)

2.3 Planbeschrijving

Erf Twentseweg 8-10

Op het voormalige agrarische erf worden een aantal schuren gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe is een erfinrichtingsplan opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen (bijlage 2). De specifieke inrichtingstekening is weergegeven in afbeelding 7. Belangrijke uitgangspunten voor de inrichting zijn het waarborgen van privacy, de inpassing in het landschap en de aansluiting bij de nieuw te ontwikkelen landgoederen aan de noordkant. Het erf is ingedeeld in drie delen; een openbare formele voorkant, een privé informele binnenkant en een semiprivé achterkant.



Afbeelding 7: Weergave inrichtingsplan erf Twentseweg 8-10

Openbare formele voorkant

Dit deel is te zien vanaf de Twentseweg en vormt het uithangbord en de ontvangst van het erf. Dit deel wordt relatief formeel ingericht met hagen en gazon.

Privé binnenkant

De ruimte rond de huizen en aan de binnenkant van het erf is privé en wordt minder formeel ingericht. Tussen de twee huizen is gekozen voor een afscheiding door middel van een boomgaard. Door dit element toont het als één erf en heeft de functionele afscheiding ook een meerwaarde door fruitopbrengst.

Semiprivé achterkant

Deze kant sluit aan op het omliggende landschap. Met landschapselementen die ook op het landgoed en in de omgeving worden gebruikt, wordt de inpassing gerealiseerd.

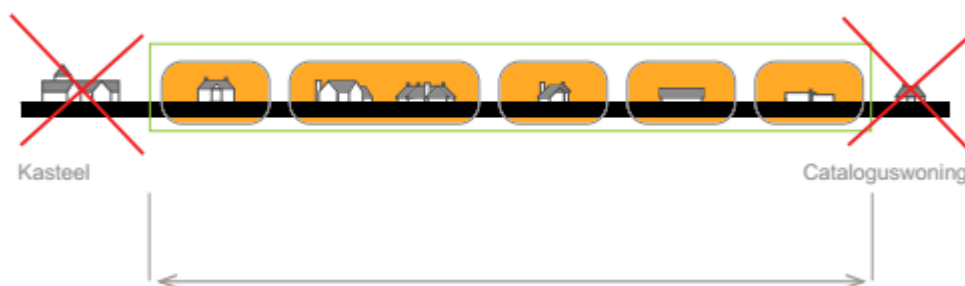
Twee nieuwe landgoederen

Voor het ontwikkelen van de twee landgoederen is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1). Op basis van een grondige analyse is een vijftal typen landgoederen (gericht op bebouwing) geselecteerd (zie afbeelding 8) die passen binnen de ontwerputgangspunten (naar voren gekomen uit de analyse). Het vijftal typen landgoederen variëren in bebouwing, natuurlijk-cultuurlijkheid en connectie met het landschap.

De vijf typen betreffen:

- klassiek landgoed
- eigentijds landgoed
- landhuis villa
- schuur landhuis
- modern landhuis.

De volgorde die hier wordt aangehouden loopt van het landgoedtype met de meeste cultuurlijke elementen en richtlijnen (klassiek) tot het meest 'natuurlijke' landgoedtype met de minste richtlijnen en restricties (modern landhuis). De types kasteel en cataloguswoning kunnen niet worden gerealiseerd, aangezien deze niet als passend zijn beoordeeld (zie het landschapsontwikkelingsplan in de bijlagen, bijlage 1).



Afbeelding 8: Schematische weergave typen landgoederen

Voor elk type landgoed gelden andere ontwerpprincipes met betrekking tot bebouwing, buitenruimte (om de bebouwing) en landschap. Zo hoort bij een modern landhuis, een andere inrichting van het omliggende landschap, dan bij een landhuis villa. Deze ontwerpprincipes zijn uitgebreid weergegeven in het landschapsontwikkelingsplan welke is opgenomen in de bijlagen

(bijlage 1). Indien een omgevingsvergunning voor de bouw van de landhuizen wordt aangevraagd, moet worden aangetoond dat het daadwerkelijke bouwkundig ontwerp, het ontwerp van de buitenruimte en het ontwerp van het omliggende landschap overeenkomt met de uitgangspunten zoals opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan welke is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1). Hierbij dient het gebied opengesteld te worden middels een wandelverbinding en wordt 1,5 hectare aan waterberging gerealiseerd.

Elk landgoedtype is in het landschapsontwikkelingsplan (zie bijlage 1) uitgewerkt. Deze uitwerkingen (er zijn ook combinaties mogelijk) bevatten randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden om tot een kwalitatief plan te komen. In afbeelding 9 is een schetsmatige uitwerking van een mogelijke inrichting weergegeven.



Afbeelding 9: Voorbeelduitwerking mogelijke inrichting

3

BELEIDSKADER

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. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

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 rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de plannen met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit de structuurvisie gelden geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan bundelt tot een document. 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 hoofdambitie, zorgen voor een toekomstvast 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:

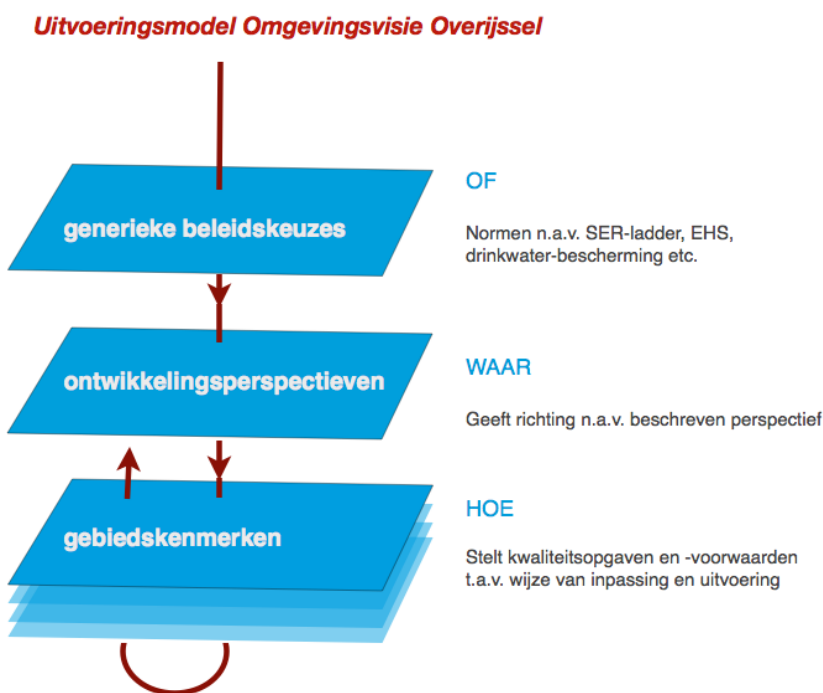
- Herstructurering: Er wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's, dorpen en steden worden gestimuleerd om hun eigen kleur te ontwikkelen.
- Hoofdinfrastructuur: Investeren in wegverkeer: trein, fiets, waar veiligheid en doorstroming centraal staan.
- SER-ladder: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toepassen bij bebouwing door hantering van de 'SER-ladder'. Deze methode maakt eerst het gebruik van de ruimte, die wordt geoptimaliseerd, daarna de wordt 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.

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 afbeelding 6). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

De volgende niveaus komen aan de orde (zie afbeelding 10):

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



Afbeelding 10: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

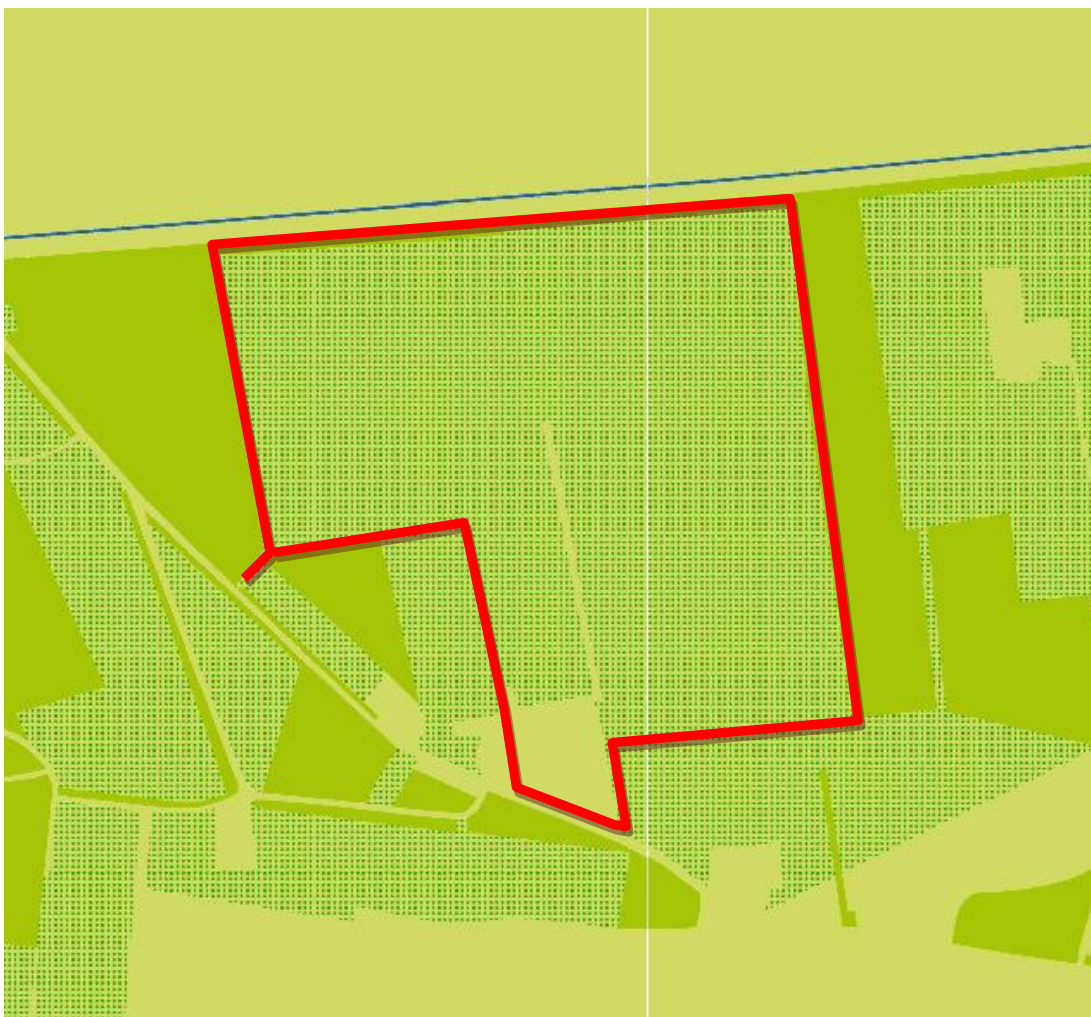
1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

In en om het plangebied zijn, met betrekking tot het voorgenomen plan, geen belemmeringen op basis van het generieke beleid.

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 plangebied betreffende de twee nieuwe landgoederen ligt grotendeels in het ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water, buiten de EHS (zie afbeelding 11 (groen gestipt met gele ondergrond)). Voor deze zone geldt dat er ruimte is voor het combineren van ondernemerschap met versterking van natuur, landschap en water. De provincie nodigt partijen uit om juist hier nieuwe ontwikkelingen te initiëren die zorg dragen voor kwaliteitsversterking en beheer van natuur, water en landschap in combinatie met economische bedrijvigheid of realisatie van functies die profiteren van de groene omgeving. Dit betekent dat de realisatie van de zone mede afhankelijk is van ruimtelijke ontwikkelingen van en door partners. Wederzijds versterken staat voorop: natuur en landschap kunnen bijdragen aan het economisch floreren van ondernemingen en ondernemingen dragen bij aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Bij voorkeur vinden in deze gebieden ook de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, (uitbreiding van) groene recreatiebedrijven, natuurgebonden woon- en werklocaties en vergelijkbare ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarmee de kwaliteit van natuur, landschap en water versterkt wordt en natuurgebieden met elkaar verbonden worden. Het voorliggende plan, waarbij twee nieuwe landgoederen worden gerealiseerd in samenhang met natuur-, water- en landschapsdoelstellingen, past daarmee binnen dit ontwikkelingsperspectief.



Afbeelding 11: Weergave kaart ontwikkelingsperspectieven, Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Het erf aan de Twentseweg 8-10 ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap)'. In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap. Aan de randen van de EHS liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de EHS toegankelijk maken. De functiewijziging van het erf, van agrarisch naar wonen, past dan ook binnen dit ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

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 voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

De 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 grotendeels in de natuurlijke laag 'zandgebieden, beekdalen en natte laagtes' (zie afbeelding 12). Het erf ligt daarbij op een hogere dekzandrug.



Afbeelding 12: Weergave kaart natuurlijke laag, met dekzandruggen (bruin) en beekdalen (blauw, (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden 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. Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te

voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Deze uitgangspunten zijn overgenomen als inrichtingsvoorwaarden in het plan voor de twee nieuwe landgoederen (zie bijlage 1). De uitgangspunten hebben ook ten grondslag gelegen aan het inrichtingsplan voor het erf aan de Twentseweg 8-10 te Heino (zie bijlage 2). Dit betekent een dichter beplante voorkant van het erf (zandrug) en een opener achterkant (weteringenlandschap) met zicht naar het achterland en nieuwe landgoed. Dit met plantsoorten die passen bij de betreffende ondergrond.

Laag van het agrarische 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'. 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. Het belangrijkste uitgangspunt is de structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken. De opgestelde inrichtingsplannen (zie bijlagen 1 en 2) sluiten aan op deze algemene uitgangspunten. Met name de kenmerkende afwisseling tussen beplanting langs de Twentseweg en de open velden aan de achterzijde van de erven, wordt met de voorliggende plannen behouden en versterkt.

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. Het voorliggende plangebied is gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern Heino. Het plangebied ligt aan het Overijssels kanaal. Ten zuidwesten van het plangebied is een belangrijke hoofdweg gelegen (de N35, Van Zwolle naar Raalte). Vanuit de stedelijke laag gelden geen belangrijke uitgangspunten voor het plangebied. Wel is het belangrijk dat erven worden gekoppeld aan het landschap en dat de toegankelijkheid van het landschap wordt verbeterd. Zo wordt er een voetpad over het landgoed aangelegd en worden de erven landschappelijk zo ingericht, dat ze aansluiten op het landschap.

In deze Lust- en Leisurelaag komen natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag 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 belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijkere economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

Afbeelding 13: Weergave kaart Lust- en leisurelaag (Bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Vanuit de Lust- en leisuurelaag gelden geen belangrijke uitgangspunten voor het plangebied. Het plan draagt bij aan het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving, doordat o.a. leegstaande, landschapontsierende schuren worden gesloopt, de erven landschappelijk worden ingepast, waterberging wordt gerealiseerd en een wandelpad wordt aangelegd.

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige

uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Dit is vertaald in twee principes:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Overijssel biedt via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de Omgevingsvisie ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen dragen bij aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieuocondities, recreatie en plattelandsvernieuwing. Er is een groeiende vraag naar de mogelijkheid om 'buiten' te kunnen wonen. Bij nieuwe landgoederen mag men buiten bouwen op een plek waar het normaal niet mag. Als tegenprestatie moet 'groen' aangelegd worden. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft zelf geen kwantitatieve spelregels voor de aanleg van een nieuw landgoed. De provincie kent een doorslaggevende betekenis toe aan de positieve bijdrage van een nieuw landgoed aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Bij landgoederen die worden ontwikkeld op basis van het beleid zoals dat gold voor de Omgevingsvisie (Streekplan 2005) is dit het geval. Dit geldt voor het voorliggende plan

KRW Oppervlaktewaterlichaam

In de Omgevingsvisie is het Overijssels kanaal aangewezen als KRW oppervlaktewaterlichaam. Dit betekent dat het waterlichaam een goede ecologische en chemische kwaliteit moet hebben. De ecologische doelen (het zogenoemde Goed ecologisch potentieel (GEP)) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt. Ook mag de aanwezige situatie niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (standstillvereiste). Met het voorliggende plan worden de ecologische doelen niet beperkt.

Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende ruimtelijke plan past binnen het provinciale beleid. Het plan past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven en is uitgewerkt op basis van de gebiedskenmerken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Raalte 2025+

In deze Structuurvisie schetst de gemeente Raalte haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. Een Structuurvisie is een zogenaamde integrale toekomstvisie. Dat wil zeggen dat alle relevante beleidsvelden er in samenkomen, er onderlinge verbanden worden gelegd en keuzes worden gemaakt. Daarbij is vooral aandacht voor de ruimtelijke kant van de verschillende beleidsvelden. Waar mogelijk is bij het opstellen van de Structuurvisie gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten en informatie en is meegelift op lopende discussies. Dit bestaande beleid vormt letterlijk de basis voor de Structuurvisie.

Van toepassing zijnde uitgangspunten

In de streek tussen Zwolle en Deventer zijn van oudsher veel landgoederen en buitenplaatsen te vinden. Ook de gemeente Raalte huisvest een aantal landgoederen, die met name rondom Heino (o.a. in de nabijheid van het plangebied) zijn geconcentreerd. Landgoederen vormen belangrijke dragers voor het behoud van het landschap, bevatten vaak belangrijke natuurwaarden, zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen en leggen een belangrijke basis onder de recreatieve kwaliteiten van de gemeente. Deze Structuurvisie zet er dan ook op in om de aanwezige landgoederen zo veel mogelijk als samenhangende ruimtelijke, economische en landschappelijke eenheden te bewaren. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vormt een kans om landschap en natuur een impuls te geven. Onder voorwaarden zijn nieuwe landgoederen in principe in de gehele gemeente mogelijk. De belangrijkste voorwaarde is dat met een nieuw landgoed de karakteristiek van het betreffende gebied wordt versterkt, waarbij het landgoed opgebouwd moet zijn uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen moeten samen een heldere ruimtelijke structuur vormen. De bij het landgoed behorende gebouwen worden bij voorkeur geconcentreerd op de dekzandruggen. In de dekzandvlaktes en -laagtes liggen goede mogelijkheden voor de uitbouw van het recreatieve netwerk, voor zowel toeristen als de eigen inwoners. Er is de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in fiets- en wandelroutes en dit netwerk kan verder worden uitgebreid, bijvoorbeeld door ook (meer) mogelijkheden te creëren voor mountainbikers en ruiters. Bijzondere kansen voor uitbouw van het recreatieve netwerk liggen langs de watergangen. Hiervoor is nader overleg met het waterschap noodzakelijk. Ook het Overijssels Kanaal kan nog meer worden ontwikkeld tot recreatieve as, met mogelijkheden voor fietsen, wandelen en watergebonden recreatie (roeien, kanoën enz.). Onderzocht moet worden of oude aanlegplaatsen langs het kanaal weer in gebruik kunnen worden genomen.

Plan sluit aan op uitgangspunten

Het voorgenomen plan geeft een impuls aan landschap en natuur, waarbij de karakteristiek van het gebied wordt versterkt (zie het landschapsinrichtingsplan in bijlage 1). De gebouwen zijn geconcentreerd aan de weg, op de zandgronden. Het open karakter van de achtergelegen gronden blijft behouden. Daarnaast wordt een voetpad gerealiseerd en wordt de beleving van het achtergelegen Overijssel Kanaal verbeterd. Het plan sluit daarmee aan op de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.4.2 Beleidsplan recreatie en toerisme (2008)

Het toeristisch-recreatief aanbod van Raalte kent volgens het beleidsplan recreatie en toerisme te weinig samenhang. Salland is als regio nog niet erg bekend in Nederland en heeft ook geen duidelijk toeristisch imago. Er valt dus nog veel te winnen en de gemeente kiest voor een hoog ambitieniveau waarbij twee pijlers centraal staan: een veelzijdig platteland voor iedereen en een gastvrij verblijf in Salland. Binnen de pijler 'Veelzijdig Platteland' wil de gemeente het platteland in al zijn facetten beleefbaar maken voor de bezoeker. Met name historische boerderijen, landgoederen met statige landhuizen, natuurgebieden en het agrarisch landschap bieden volop belevingsmogelijkheden. Het voorliggende plan maakt het platteland daadwerkelijk weer een klein stukje beter beleefbaar.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het 'Landschapsontwikkelingsplan Salland: Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie geeft aan op welke wijze ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland. In de landschapsontwikkelingsvisie van het LOP is het plangebied gelegen in het zandlandschap; specifiek in het weteringenlandschap en aan de zuidkant ligt een dekzandrug. De Twentseweg loopt over deze dekzandrug.

Weteringenlandschap

De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinck en de Oostermaet). Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor, zoals in het projectgebied. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Landschappelijke karakteristiek:

- Weteringen als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;

- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijke karakteristiek:

- Ruggen verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Conclusie

In beide inrichtingsplannen is uitgebreid rekening gehouden met deze landschappelijke karakteristieken. In het plan blijven de van toepassing zijnde karakteristieken behouden en worden versterkt. Dit betekent bijvoorbeeld een dichter beplante voorkant van het erf (zandrug) en een opener achterkant (weteringenlandschap) met zicht naar het achterland en nieuwe landgoederen. Dit met plantsoorten die passen bij de betreffende ondergrond. Zie hiervoor de inrichtingsplannen in bijlagen 1 en 2.

3.4.4 Welstandnota en beeldkwaliteitsplan

De beoordeling van de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van bouwwerken vond in Raalte plaats aan de hand van de Welstandsnote. De gemeenteraad heeft echter besloten om het welstandstoezicht af te schaffen. In het bijgevoegde 'Landschapsontwikkelingsplan 2 nieuwe landgoederen, Twentseweg Heino' (zie bijlage 1) is wel veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Deze beeldkwalitatieve aspecten dienen als inspiratie. In dit ontwikkelingsplan zijn tevens de landschappelijke richtlijnen opgenomen voor de inrichting van beide landgoederen, waarnaar middels een voorwaardelijke verplichting wordt verwezen in de regels.

3.4.5 Bestemmingsplan

In paragraaf 1.2 is reeds aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' (vastgesteld op 8 juni 2012). In paragraaf 1.2 is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Hiertoe is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De toelichting van het bestemmingsplan buitengebied geeft aan dat nieuwe landgoederen met één nieuw landhuis een omvang van minimaal 10 ha moeten hebben. Verder moet 30% bestaan uit (opengestelde) natuur. Het vestigen van nieuwe landgoederen is ruimtelijk dermate complex dat hiervoor in het geldende bestemmingsplan geen generieke regeling is opgesteld en worden daarom via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure geregeld. Nieuwe landhuizen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landhuizen in Salland. In het LOP staat dat nieuwe landhuizen onder voorwaarden in principe in de hele gemeente Raalte mogelijk zijn. Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landhuis levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landhuizen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw. Het voorgenomen plan (twee nieuwe landgoederen op ruim 20 hectare grond) voldoet aan deze uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.

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 waardentoets beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie 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. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet 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.

Door middel van bureauonderzoek en een terreinonderzoek is getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige. De 'Quickscan natuurtoets Landgoederen Heino' is opgenomen in de bijlagen (bijlage 3). Conclusie van de quickscan is dat met het beoogde plan geen exemplaren en verblijfsplaatsen van zwaar beschermde zoogdieren en amfibieën. Wel mogelijk enkele algemene en laagbeschermde exemplaren en verblijfsplaatsen van zwaar beschermde zoogdieren en amfibieën. Voor deze 'tabel 1-soorten' geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht van de flora- en faunawet. Schade kan zoveel mogelijk beperkt worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart – augustus). De minst schadelijke periode is september – november (mits vorstvrij). Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor half maart en na eind juli of de onderzoekslocatie te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

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) 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 is gelegen buiten de EHS. Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of natuur buiten de EHS (zie de quickscan opgenomen in de bijlagen, bijlage 3)

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologische en cultuurhistorische 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 archeologische 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. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte' heeft de gemeente gronden met een archeologische waarde aangegeven.

De gronden waarop de nieuwe bebouwing is gesitueerd hebben geen archeologische waarde. Dit geldt tevens voor de overige betrokken agrarische gronden. De gronden betreffende het erf aan de Twentseweg 8-10 zijn aangeduid als 'Waarde – Archeologie – 2'. Wanneer het oppervlak van de werkzaamheden op deze gronden groter is dan 5000 m², dan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit is echter niet het geval. Nader archeologisch onderzoek is op basis van het voorgenomen plan dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zijn er ook geen gebouwen/bouwwerken in of direct om het plangebied met een cultuurhistorische waarde, waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.4 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 (waaronder estuaria worden verstaan), 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 droogt 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 waterbeheersplannen 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.

Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in de Waterbeheerplan (WBP). Het plan is opgesteld in samenwerking met de vier andere waterschappen in Rijn-Oost. Het WBP 2010-2015 is op 27 oktober 2009 vastgesteld. In het waterbeheerplan staan de korte en de lange termijn doelstellingen van het waterschap. Het waterschap kiest daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk is meegenomen. Door de invoering van de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Watertoets

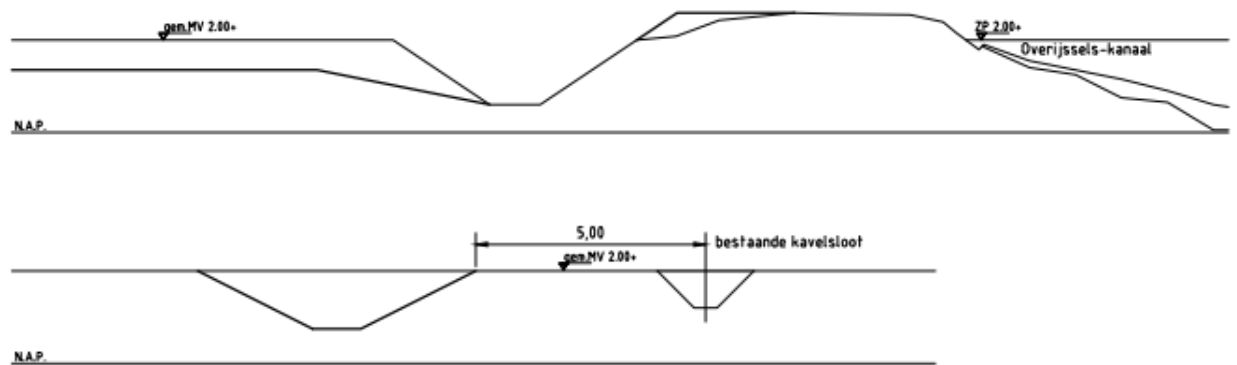
In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets 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).

Gevolgen plan voor waterhuishouding

Het plan voor de ontwikkeling van de landgoederen is in afstemming met het Waterschap Groot Salland tot stand gekomen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van het plan meegegeven:

- De 1,5 ha. die nu in het bezit is van het waterschap wordt beschikbaar gesteld aan het project. Deze oppervlakte moet worden gebruikt voor waterberging;
- Het waterschap draagt niet bij in de uitvoeringskosten;
- Het toekomstige onderhoud van de waterbergingen ligt bij de landgoederen;
- De waterberging mag niet te diep worden ingericht en zal dan ook grotendeels droog staan. De berging dient afgegraven te worden tot aan het zomerpeil, deze maat is op afbeelding 10 weergegeven;
- Momenteel loopt er een watergang door het gebied (tbv afwatering). Deze watergang dient aanwezig te blijven, maar de exacte plaats wordt bij de uitwerking van het plan in overleg met het waterschap bepaald. Eventuele verlegging dient op kosten van het project te komen; Een principe profiel is weergegeven op afbeelding 14;
- Aan de noordzijde van het plangebied dient de huidige watergang zo ingericht te worden dat de watergang vanaf de kering langs het Overijssels kanaal onderhouden kan worden. Een principe profiel is weergegeven op afbeelding 10;
- Voor sommige landgoedtypen is het een optie om een Grand Canal te realiseren die als zichtlijn en/of waterberging kan dienen. Dit heeft geen voorkeur van het waterschap, omdat het kan leiden tot een aanpassing aan de waterkering. Mocht dit toch een wenselijke ontwikkeling zijn dan moet dit plan nader worden uitgewerkt en worden afgewogen in overleg met het waterschap.

De genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in het opgestelde landschapsontwikkelingsplan voor de twee nieuwe landgoederen (zie bijlage 1).



Afbeelding 14: Principe profielen watergangen: afgraving zomerpeil (boven), verlegging watergang (beneden) en Overijssels kanaal (boven)

Ten behoeve van het plan voor het erf Twentseweg 8-10 is op 21 maart 2014 een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets blijkt dat in het voorliggende plan geen waterbelangen worden geraakt. Het betreft alleen functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland is daarmee akkoord gegaan met het plan (de stukken m.b.t. de watertoets zijn opgenomen in bijlage 5).

4.5 Conclusie

Met de voorgenenen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

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
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Ten behoeve van de planontwikkeling is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Eerst is er in februari 2011 een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Twentseweg 8 (percelen sectie I nrs. 49 en 51) i.v.m. de geplande aan-/verkoop. Het onderzoek is uitgevoerd door ATKB en heeft rapportnummer 20110007/rap01 (zie bijlage 6). Daarnaast is er een verkennend, aanvullend asbest en waterbodemonderzoek uitgevoerd in september 2013 door MUG Ingenieursbureau (zie bijlage 4). Dit onderzoek betreft de percelen sectie I nrs. 33, 49, 51, 403 en 404. Op basis van deze bodemonderzoekrapportages is de geplande bestemmingswijziging beoordeeld. Het onderzoek is uitgevoerd om aanvullende gegevens te verkrijgen met betrekking tot de verhoogde gehalten die zijn gerapporteerd in een eerder bodemonderzoek door ATKB. Daarnaast worden extra percelen onderzocht om de bodemkwaliteit te bepalen evenals de kwaliteit van de waterbodem. Tevens worden de paden onderzocht op de aanwezigheid van asbest. De onderzoeksresultaten zijn:

Het erfperceel:

- in het puinpad naast de kuikenschuur is plaatselijk ook asbesthoudend materiaal aangetoond. Het aangetoonde gehalte blijft onder de saneringsnorm. Wel dient er rekening te worden gehouden met de afvoer van dit puin: het dient als asbesthoudend puin te worden afgevoerd. Naast het gegeven dat er een verhoogd gehalte aan asbest aanwezig is bevat het pad ook verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en PCB's.
- Er is in het onderzoek door ATKB een licht verhoogd gehalten aan mineraleolie aangetoond bij de voormalige bovengrondse tank maar dit is niet opnieuw aangetoond in dit bodemonderzoek. Hier zal geen ernstige verontreiniging aanwezig zijn.
- De oude milieutekeningen laten 2 andere locaties zien waar de gasolietank (1979) en de

dieselolietank (1996) hebben gestaan. Een locatie is niet meegenomen in dit onderzoek. De locatie naast de voormalige veestal zal nog worden onderzocht op aanwezigheid van minerale olie.

- De sliblaag is onderzocht. Er zijn verhoogde gehalten aangetoond aan minerale olie, PAK, kwik, zink. Als deze laag beschikbaar komt zal deze moeten worden verwijderd. Dit slib dient milieuverantwoord te worden afgevoerd.
- Daarnaast is de sliblaag gelegen bij een voormalige demping. Deze demping is niet onderzocht. Het is ook niet bekend met welk materiaal deze demping is aangevuld. Dempingen worden altijd gezien als verdachte locaties. Bij de ontgraving/sanering van de stortlocatie zal ook worden gekeken naar deze demping. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten moet dan worden beoordeeld of deze belemmeringen oplevert voor de nieuwe bestemming.
- Er is een stortlocatie met sloopmaterialen op het erfperceel aanwezig waarbij plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan asbest aanwezig is. Er is dus sprake van een ernstige verontreiniging op de locatie. Om de verontreiniging te saneren is er een BUS-melding ingediend bij de provincie. Deze sanering is in november 2014 gestart.

Verder zijn er op het erf in de bovengrond koper, PCB's en minerale olie licht verhoogd aanwezig. Deze gehalten zijn niet zodanig verhoogd dat dit de nieuwe bestemming belemmert. Wel kunnen er aanvullende bodemgegevens worden gevraagd als er grond van het erf wordt afgevoerd.

Naast het erfperceel zijn ook de bovenliggende agrarische percelen onderzocht. Het perceel I 49 bevat in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) licht verhoogde gehalten aan barium en kwik. Dit heeft als resultaat dat deze grond niet multifunctioneel kan worden toegepast. Het perceel I 51 bevat in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) een sterk verhoogd gehalte aan barium en licht verhoogde gehalten aan kwik, zink en minerale olie. Hierdoor is de grond niet multifunctioneel toepasbaar. Er is een puinpad op het perceel aanwezig naast de watergang. Als dit puinpad wordt verwijderd dient er onderzocht te worden of het puin kan worden hergebruikt. Dit puin moet dan milieuverantwoord worden afgevoerd. De kwaliteit van de waterbodem is bepaald op Klasse A: verspreidbaar op aangrenzend perceel. Voor toepassing op overige landbouwpercelen heeft het indicatief de kwaliteit: industrie. Dit kan dus niet op niet aangrenzende percelen worden toegepast maar moet milieuverantwoord worden afgevoerd.

De percelen met I 403 en 404 zijn ook verkennend onderzocht. Hier is alleen plaatselijk in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aangetoond aan barium en kwik. Hierdoor kan deze ondergrond als deze vrijkomt niet overal worden toegepast.

- De toegangsdam naar deze percelen is ook in het onderzoek meegenomen. In sleuf 18 is een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. In sleuf 19 en 20 is analytisch geen asbest aangetroffen. De dam is een toegangspad naar de percelen. Deze zal moeten worden gesaneerd. Hiervoor dient een plan van aanpak te worden opgesteld en zal een goedkeuringsverzoek worden ingediend voor het saneren van deze asbestverontreiniging bij IlenT. Deze verontreiniging dient gesaneerd te worden voor deze bestemmingswijziging.

In het grondwater is op alle percelen barium licht tot matig verhoogd aangetoond in het grondwater. Dit hoeft geen belemmering te zijn voor de geplande bestemming

Conclusie:

Op basis van de bodemonderzoeken, die zijn uitgevoerd op de percelen, kunnen we concluderen dat er eerst saneringsmaatregelen moeten worden uitgevoerd om de percelen geschikt te maken voor de beoogde nieuwe functie. Er dienen een aantal asbestsaneringen plaats te vinden. Hiervoor zijn beschikkingen aangevraagd bij de provincie en bij IlenT. Op basis van de uit te voeren sanering zal de beoogde bestemming kunnen worden gerealiseerd. Tevens verdient een aantal locaties nog nadere aandacht: voormalige bovengrondse tanklocatie en een demping op de locatie. Ook dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van een aantal locaties voor het hergebruik van de grond. De grond kan niet overal multifunctioneel worden toegepast. Hiervoor kan een keuring volgens het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd. De sliblaag van het erfperceel dient op milieuverantwoorde wijze te worden afgevoerd. Het puinpad op perceel I 51 zal als deze vrijkomt ook worden onderzocht en op milieuverantwoorde wijze moeten worden afgevoerd. Slotconclusie is dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen uitvoerbaar zijn.

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 ertoe 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 plangebied is geen sprake van railverkeer- en industrielawaai. Van wegverkeer in de nabijheid van het plangebied is alleen sprake op de Twentseweg. Deze ligt echter op minimaal 50 meter van de nieuw te realiseren woongebouwen. Deze afstand is ruim voldoende om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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 natuurlijke inrichting van agrarische gronden, de realisatie van twee woonerven en de functiewijziging op het erf Twentseweg 8-10 is aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving ligt anderzijds ook geen verkeersroute die een verslechterde luchtkwaliteit met zich meebrengt.

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 ongevoerd 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

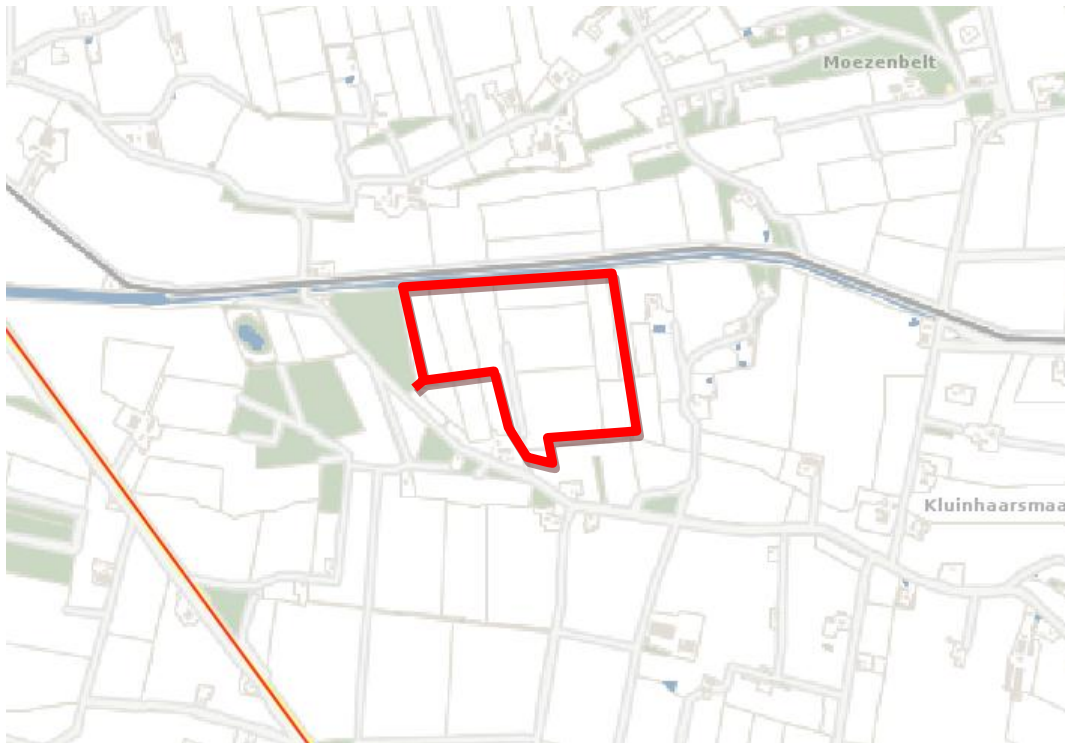
kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatie waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10^{-4}). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één 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 afbeelding 15.



Afbeelding 15: Risicokaart' (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Op basis van externe veiligheid gelden er dan ook geen beperkingen. Opgemerkt wordt dat het projectgebied in overstromingsgebied ligt. In een extreme situatie zou er twee meter water boven het maaiveld kunnen staan. Dit feit staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in eerste instantie doorgaans de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

De voorgenomen inrichting van de betrokken gronden, de realisatie van twee woonerven en de functiewijziging op het erf Twentseweg 8-10 levert geen hinder of gevaar aan omliggende gevoelige functies. De te realiseren functies kennen geen milieucontouren. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De nieuwe functies zijn ook niet beperkend voor omliggende functies/bedrijven, aangezien deze niet in de nabijheid aanwezig zijn.

5.7 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 ontwikkeling betreft voor een deel natuurontwikkeling. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: 'Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan'. Voor deze activiteit is een tweetal drempelwaarden opgenomen. Het plan is m.e.r.-plichtig in alle gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, of;
2. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

Aangezien in het voorliggende plan veel minder dan 125 hectare natuur wordt gerealiseerd, is het plan niet m.e.r.-plichtig. Uit het natuuronderzoek is daarbij gebleken dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op beschermde gebieden. 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.

5.8 Conclusie

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

6

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling en de regels van het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'.

6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van het bestemmingsplan is vormgegeven.

2. Opzet van de regels

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Daarnaast is, waar mogelijk, aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

3. Verantwoording van de regels

In deze paragraaf worden de bestemmingsregels nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregels opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. De in de regels opgenomen bestemmingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Bepaalde regels hebben geen betrekking meer op het voorgenomen gebruik, deze kunnen dan ook buiten beschouwing worden genomen of zijn inmiddels al verwijderd.

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden

De gronden in het plangebied die rondom de bouwvlakken zijn gelegen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' gekregen. Deze gronden hebben de functie van weide en krijgen een landschappelijk en natuurlijk karakter. Daarnaast is er ruimte om binnen deze bestemming de wandelroute te realiseren.

Artikel 4 Natuur

De gronden aan het Overijssel kanaal hebben de bestemming Natuur gekregen. Deze gronden zijn met name bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en water.

Artikel 5 Water

De bestaande watergang heeft de bestemming 'Water' gekregen.

Artikel 6 Wonen

Het woonerf met twee woningen aan de Twentseweg 8-10 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn maximaal twee woningen toegestaan. Met een maximale inhoud van elk 750 m³.

Artikel 7 Wonen - Landhuis

De twee nieuwe woonerven hebben de bestemming 'Wonen – Landhuis' gekregen. Op deze twee woonerven is ruimte voor bebouwing die voldoet aan het opgestelde beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste maten waaraan de bebouwing moet voldoen is, per bebouwingstype, opgenomen in de bouwregels bij deze bestemming.

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels:

Artikel 9 Antidubbeltelregeling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaren verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bouwregels.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandskamers niet toegestaan. Daarnaast zijn voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is geregeld dat de landschappelijke inrichting conform de opgestelde plannen ook daadwerkelijk zo wordt uitgevoerd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, afwijkingsregels voor herbouw van woningen buiten bestaande funderingen algemene regels betreffende kleinschalige windturbines.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook algemene wijzigingsregels opgenomen die in dit artikel worden beschreven.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn twee overige regels opgenomen. Eén omtrent de werking van wettelijke regelingen en één omtrent het toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de regels betreffende overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 15 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken;

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 15.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Overgangsrecht gebruik;

Lid 15.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7

UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 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.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie gaf daarbij de volgende opmerkingen:

- De eventuele keuze voor een modern landhuis moet niet worden afgeremd door de maximale inhoudsmaat van 1500 m³ die wordt genoemd. Een inhoud van maximaal 2000 m³ zou hier ook nog goed passen.
 - o *Deze opmerkingen is verwerkt.*
- Er moet goed worden afgewogen welke combinaties van bebouwing op de twee nieuwbouwplekken ruimtelijk wel kunnen, en welke niet.
 - o *Dit is gedaan. Zie hiertoe het plan zoals opgenomen in bijlage 1.*
- Waarom zijn de voorwaardelijke verplichtingen in de regels van dit bestemmingsplan onder de algemene gebruiksregels gezet?
 - o *Dit is gedaan omdat deze bepaling betrekking heeft op meerdere bestemmingen.*
- Artikel 11.2.1 is verwarrend. Het einddoel moet goed worden vastgelegd.
 - o *Naar aanleiding van deze opmerking is artikel 11 aangepast en aangevuld.*

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De twee zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en daarmee ontvankelijk. Die zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording, in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen (zie bijlage 7). De zienswijzen hebben ook geleid tot aanpassingen van het plan. De aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen.

Ambtelijke wijzigingen

Naast wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er ook ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijze (zie bijlage 7).

7.4 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 aanvrager draagt de kosten van het project.

7.5 Conclusie

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

BIJLAGEN

