



# CUMELA

**Wijziging bestemmingsplan  
Linderteseweg 46-48 Mariënheem  
Plattelandswoning**

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplannen .....	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2.	Huidige situatie .....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Bestaande functies en ruimtelijke structuren.....	9
2.2.1	Bestaande functies .....	9
2.2.2	Bestaande ruimtelijke structuren.....	10
3.	Toekomstige situatie .....	11
3.1	Visie op het plangebied.....	11
3.2	Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied .....	11
3.3	Gevolgen voor dit ruimtelijk plan / besluit .....	13
4.	Beleidskader.....	14
4.1	Rijksbeleid .....	14
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	14
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	14
4.1.3	Wet plattelandswoningen .....	15
4.2	Provinciaal beleid .....	15
4.2.1	Omgevingsvisie Overijssel .....	15
4.2.2	Omgevingsverordening Overijssel.....	16
4.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	16
4.2.4	Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	17
4.3	Gemeentelijk beleid .....	24
4.3.1	Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.....	24
4.3.2	Erven in beweging .....	24
4.3.3	Regionaal Woonbeleid .....	25
5.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	27
5.1	Algemeen .....	27
5.2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling .....	27
6.	Milieu- en omgevingsaspecten .....	28
6.1	Water.....	28
6.1.1	Generiek beleid .....	28
6.1.2	Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta .....	29
6.1.3	Watertoets .....	29
6.2	Bodem .....	31
6.3	Luchtkwaliteit.....	32
6.4	Geluid .....	34
6.5	Natuurbescherming .....	36
6.6	Milieuzonering .....	38
6.7	Externe veiligheid.....	41
6.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	46
6.9	Archeologie .....	48
6.10	Verkeer & parkeren.....	49
6.11	Geur.....	50

7.	Juridische vormgeving.....	53
7.1	Systematiek van de bestemmingsregels.....	53
7.2	Inleidende regels.....	53
7.3	Bestemmingsplanregels.....	53
7.4	Algemene regels, overgangs- en slotregels.....	54
7.5	Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan.....	54
8.	Uitvoerbaarheid.....	56
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	56
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
8.2.1	Ontvangen reacties.....	56
8.2.2	Wijziging op verzoek.....	57





## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Loonbedrijf Rensen Raalte B.V. (hierna als: Loonbedrijf Rensen) is gevestigd aan de Linderteseweg 46-48 te Mariënheem. Op deze locatie is een loonbedrijf aanwezig met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf op deze locatie bestaat al geruime tijd. De huidige situatie is ontstaan sinds 1977, waarbij onder andere een tweede bedrijfswoning is gerealiseerd.

De tweede bedrijfswoning op het adres Linderteseweg 46 is in 1992 verkocht. De huidige bewoners hebben geen functionele binding met de bedrijfsactiviteiten. Hiermee is het feitelijk gebruik als bedrijfswoning niet meer van toepassing. Om te voorkomen dat dit feitelijk gebruik bij een bestemmingsplanherziening zal moeten worden gelegaliseerd door een woonbestemming toe te voegen, heeft de centrale wetgever op 1 januari 2013 de wet 'Plattelandswoningen' aangenomen. Deze wet maakt het mogelijk een voormalige bedrijfswoning te bewonen, zonder dat de bestemming dient te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', wat omliggende agrarische bedrijven door milieuzonering zou hinderen in hun bedrijfsvoering. Het is dan ook het voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Het gebruik van de woning als plattelandswoning is strijdig met het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, geconsolideerd 2020'.

De eigenaar van het loonbedrijf is op dit moment niet woonachtig bij het bedrijf. Voor de eigenaar van het loonbedrijf is het van belang om bij de bedrijfslocatie te wonen. De reden hiervoor is het directe toezicht op de werkzaamheden, het materiaal en de mogelijkheid om bij calamiteiten op het eigen bedrijf of bij opdrachtgevers snel te kunnen handelen. De wens van de eigenaar is het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel van het bedrijf. Voor het realiseren van de bedrijfswoning wordt aansluiting gezocht bij de beleidsnota 'Erven in beweging' uit 2021 van gemeente Raalte. In paragraaf 4.3.2 van deze toelichting is de werking van deze notitie nader beschreven.

Voor beide ontwikkelingen is in september 2020 een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Raalte voorgelegd. Op 1 december 2020 heeft het college met een principebesluit kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met het herbestemmen van de woning aan de Linderteseweg 46 naar een plattelandswoning en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Om de gewenste ontwikkelingen te legaliseren is voorliggend bestemmingsplanwijziging opgesteld.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Linderteseweg 46-48 te Mariënheem. De planlocatie is in het buitengebied van gemeente Raalte gelegen ten noordwesten van de kern van Mariënheem en ten noordoosten van de kern van Raalte. Ten westen van het plangebied is de N348 gelegen. De overige zijden van de projectlocatie worden begrensd door agrarisch gebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie P, nummers 205, 207, 516, 1877, 2489 en 2490. De totale oppervlakte bedraagt 25.285 m<sup>2</sup>.

De gronden die worden betrokken bij het bestemmen van de plattelandswoning aan de Linderteseweg 46 betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummers 516, 1877 en 2489 met een totale oppervlakte van 3.024 m<sup>2</sup>.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied Linderteseweg 46-48 (Bron: Google Earth)



Figuur 2: Globale begrenzing plangebied Linderteseweg 46-48 (Bron: Google Earth)

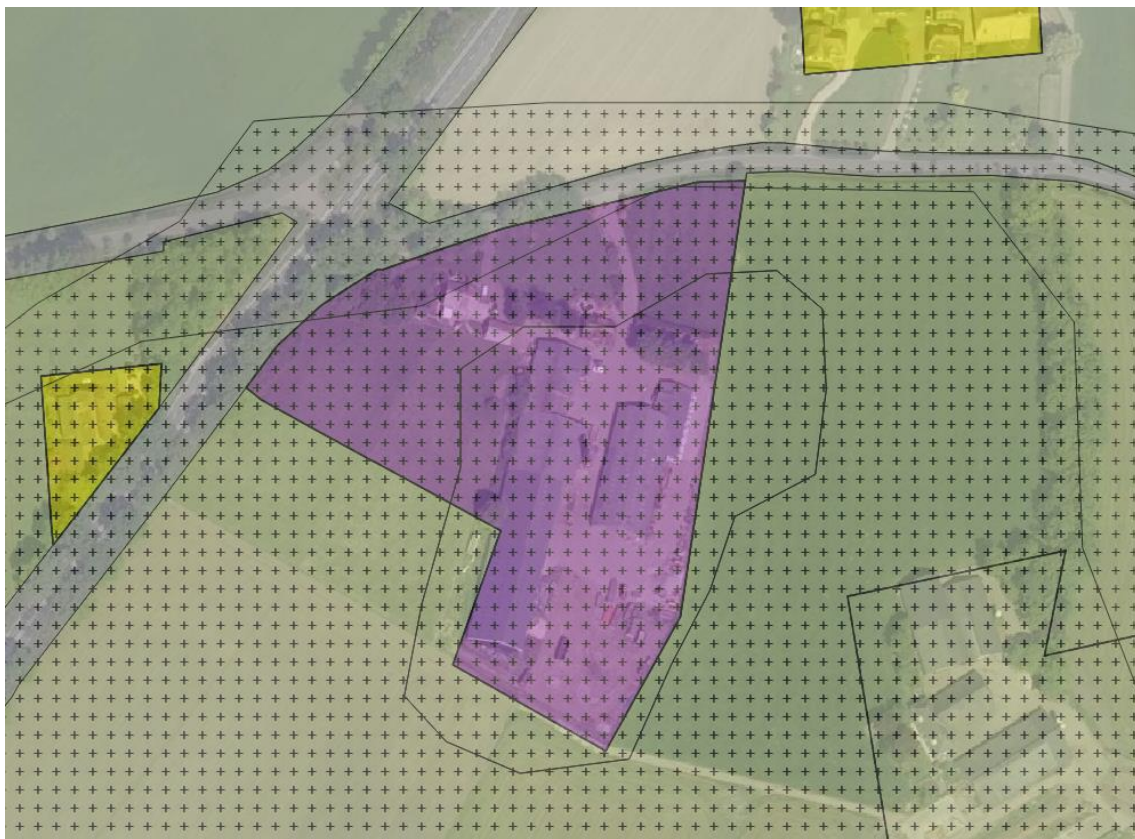


### 1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden voorafgaand aan de vaststelling van het voorliggende plan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' welke op 2 juni 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gronden in het plangebied hebben de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Landschap 1'. Ten aanzien van de functie 'Bedrijf' is de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd' (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De aangewezen gronden voor de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor de activiteiten ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch loonbedrijf dat op de locatie is gevestigd.

Voor de voorgenomen omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning is in het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is voorliggend postzegelbestemmingsplan opgesteld.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. Daarna komen in hoofdstuk 4 de verschillende onderzoeksaspecten aan de orde. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 5 het plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 de

ontwikkelingen getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op cultureel erfgoed. Hoofdstuk 8 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2. Huidige situatie

### 2.1 Inleiding

In de huidige situatie behoort de bedrijfswoning aan de Linderteseweg 46 te Mariënheem bij het naastgelegen loonbedrijf aan Linderteseweg 48 te Mariënheem. Het loonbedrijf dient in de huidige situatie nog steeds voor diverse (agrarische) loonwerkdoeleinden. Het bedrijf op deze locatie bestaat al geruime tijd. De huidige situatie is ontstaan sinds 1977, waarbij de vergunning onder andere voor een tweede bedrijfswoning is verleend en die ook is gerealiseerd.

De tweede bedrijfswoning is in 1992 verkocht. De huidige bewoners hebben geen functionele binding met de bedrijfsactiviteiten. Planologisch gezien behoren de bedrijfswoning aan de Linderteseweg 46 en het loonbedrijf bij elkaar.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied (Bron: Google Earth)

In een overleg met de bewoners van de woning en de eigenaren van de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn een aantal mogelijkheden besproken. Deze mogelijkheden zijn:

1. De bewoners van de bedrijfswoning aan de Linderteseweg 46 krijgen een binding met de bedrijfsactiviteiten;
2. De bewoners verkopen het huis aan één van de eigenaren van de bedrijfsactiviteiten;



3. De woning wordt afgesplitst van het bedrijf en krijgt een nieuwe bestemming als plattelandswoning.

Tijdens het overleg is gebleken dat om meerdere redenen geen mogelijkheid is om mogelijkheid 1 of 2 te laten slagen. De huidige bewoners zijn elders werkzaam en willen graag op de huidige locatie blijven wonen. Omdat de woning niet beschikbaar komt is het voor de huidige eigenaar niet mogelijk de woning aan te kopen.

Tevens is onderzocht of mogelijkheid 3 van toepassing kan zijn op de locatie. Zowel de huidige bewoners van de Lindertseweg 46 als de eigenaar van het loonbedrijf hebben de voorkeur voor deze optie. Bij het realiseren van een plattelandswoning wordt de woning aan de Lindertseweg 46 planmatig gescheiden van het bedrijfsperceel en wordt niet in aanmerking genomen voor het beoordelen van de milieueffecten vanuit het bedrijf. Daarnaast geldt dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij wordt de aanwezigheid van de nabijgelegen N348 eveneens beoordeeld. Hierbij betreft het voornamelijk de mogelijke effecten ten aanzien van geluid en de luchtkwaliteit. Dit wordt gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing. Een nadere toelichting van een plattelandswoning is hieronder weergegeven.

Een plattelandswoning is een voormalige bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend.

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning in werking getreden. Daarnaast is op 1 maart 2014 is een aanpassing van het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Met deze wijziging is eenzelfde regeling specifiek mogelijk gemaakt voor loon- en grondverzetbedrijven, als voor agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Ook onder de Omgevingswet komt de aanduiding van een plattelandswoning weer terug en wordt dezelfde systematiek opgenomen.

Door het afsplitsen van de plattelandswoning is voor de eigenaar van het loonbedrijf behoefte aan een nieuwe bedrijfswoning. Door het wonen op de bedrijfslocatie is direct op de werkzaamheden op het bedrijfsterrein en kan adequaat worden gehandeld bij calamiteitenwerkzaamheden voor opdrachtgevers. Het bestemmingsplan staat reeds twee bedrijfswoningen toe. Om deze nieuwe bedrijfswoning ter realiseren is gebruik gemaakt van de beleidsnota 'Erven in beweging' van gemeente Raalte. In het licht van dit beleid zijn ter compensatie sloopmeters van het perceel aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem toegepast. Deze sloopmeters van zijn in de sloopbank van gemeente Raalte opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwing is de beoordeling verder uitgewerkt.

## **2.2 Bestaande functies en ruimtelijke structuren**

### **2.2.1 Bestaande functies**

Onderstaande afbeelding is het gebruik van het projectgebied in de huidige situatie weergegeven. Binnen het oranje kader bevinden zich de bedrijfsgebouwen en het bedrijfsterrein. Hierbinnen worden de werkzaamheden en activiteiten voor het loonbedrijf uitgevoerd. Ook is hier een bedrijfswoning aanwezig. Naast het aanwijzen van de plattelandswoning wijzigt de omvang en bestemming van het bedrijf niet.

Binnen het groene kader bevindt zich de voormalige bedrijfswoning inclusief tuin en bijbehorende gronden. Het verzoek betreft om deze percelen te bestemmen als plattelandswoning.



*Figuur 5: Overzicht planlocatie huidige situatie (bron [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### **2.2.2 Bestaande ruimtelijke structuren**

Het plangebied bevindt zich binnen de structuur van dekzandlandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden.

De omgeving van de projectlocatie wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door het agrarisch gebied met de daarin aanwezige agrarische bedrijven. Verspreid zijn een aantal woon- en bedrijfsbestemmingen aanwezig. Aan de westzijde van de planlocatie is de provinciale weg N348 gelegen.

### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1 Visie op het plangebied

Het verzoek omvat het afsplitsen van de woning aan de Linderteseweg 46 van het loonbedrijf (Linderteseweg 48). De woning dient omgezet te worden van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Bij deze functiewijziging is geen sprake van sloop. Het is van belang dat de woning geen belemmering vormt voor het bedrijf waar de woning oorspronkelijk bij hoort. Daarom wordt de woning bestemd als plattelandswoning.

Tevens wordt voor het loonbedrijf een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Het beleid Erven in beweging is op dit moment het geldende beleid waaraan dient te worden getoetst. Echter omdat het principebesluit in 2020 is genomen, is het bestemmingsplan opgesteld binnen de kaders van Erven in Beweging 2021.

#### 3.2 Feitelijke ontwikkelingen in het plangebied

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning, in onderstaande afbeelding met een groen kader, aangewezen als plattelandswoning. De omliggende gronden zullen aangewend worden als tuin. Deze wijziging in gebruik is een planologische wijziging en leidt niet direct tot wijzigingen in het plangebied.

De nieuwe bedrijfswoning inclusief erf wordt op het bestaande perceel gerealiseerd, en is met een rood kader aangegeven. De ruimte die voor de woning en tuin zijn voorzien worden in de huidige situatie gebruikt als grasland en schapenwei. De nieuwe bedrijfswoning zal landschappelijk worden ingepast. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren in de omgeving. Voor de inpassing gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting.

Onderstaande afbeelding geeft de locatie van de nieuwe bedrijfswoning en de inpassing in de gewenste situatie weer. De volledige tekening is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd.





Figuur 6: Gewenste situatie Linderteseweg

Om een nieuwe bedrijfswoning te kunnen realiseren moet op grond van het beleid 'Erven in beweging' sloopmeters van een voormalige agrarische bestemming moeten aangewend. Op de planlocatie zijn geen sloopmeters beschikbaar, maar worden aangewend van het perceel aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem.

De locatie aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De voormalige landschapsontsierende gebouwen op deze locatie zijn reeds gesloopt en de locatie heeft inmiddels de enkelbestemming 'Wonen'. In onderstaande afbeelding is het ruimtelijk kwaliteitsplan van de locatie aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem weergegeven.



Figuur 7: Ruimtelijk kwaliteitsplan Nijverdalseweg 11 te Mariëneem

### 3.3 Gevolgen voor dit ruimtelijk plan / besluit

De percelen van Linderteseweg 46 en 48 worden kadastraal afgesplitst. Om wel de relatie te laten zien tussen het bedrijf en de voormalige bedrijfswoning zijn beide percelen opgenomen in dit bestemmingsplan. Het bouwvlak blijft ongewijzigd en een aanduiding 'plattelandswoning' is toegevoegd, zodat bewoning door derden die geen relatie hebben met het naastgelegen bedrijf mogelijk wordt. De juridische status van plattelandswoning brengt met zich mee dat binnen de Wet milieubeheer de woning nog wel onderdeel uitmaakt van de het bedrijf. In paragraaf 6.6 wordt hier nader op ingegaan.

## 4. Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SIVR) is door het kabinet vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. In de SVIR worden door het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Die hoofddoelen zijn:

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

In de SVIR is aangegeven welke nationale belangen (lees: rijksbelangen) bij deze drie hoofddoelen aan de orde zijn en daarom waarop het rijk zal sturen. Het gaat onder andere om de volgende nationale belangen:

- zorgen voor een goede ruimtelijk-economische structuur van Nederland (bijvoorbeeld samen met andere overheden zorgen voor een goed vestigingsklimaat);
- efficiënt gebruik van de bodem en ondergrond;
- hoofdnetwerken van wegen, spoor en vaarwegen in stand houden en beter benutten;
- de kwaliteit van lucht, bodem en water verbeteren;
- behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

#### Planspecifiek

Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het Rijk geformuleerde algemene belang 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', geen rol. Het belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het Rijk doorvertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking, waarop in hoofdstuk 5 wordt ingegaan.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.



### **Planspecifiek**

De voorgenomen plannen hebben gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen geen invloed op nationale belangen. In paragraaf 2.1.1 is een aantal van de nationale belangen benoemd. Binnen het plangebied spelen deze belangen, met uitzondering van het door het Rijk geformuleerde belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, geen rol. Het belang van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is door het rijk doorvertaald in de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking. Hier gaat hoofdstuk 5 nader op in.

### **4.1.3 Wet plattelandswoningen**

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een agrarisch bedrijfscentrum (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of hiervoor een vergunning te verlenen. Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden zonder binding met het bedrijf mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden:

- a. de gebruiksmogelijkheden verruimd;
- b. wijzigt er voor wat betreft de milieutechnische gevoeligheid niets.

Juridisch blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning.

Naast de Wet plattelandswoningen is op 1 maart 2014 is een aanpassing van het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Met deze wijziging is eenzelfde regeling specifiek mogelijk gemaakt voor loon- en grondverzetbedrijven, als voor agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Ook onder de Omgevingswet komt de aanduiding van een plattelandswoning weer terug en wordt dezelfde systematiek opgenomen.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Op 16 november 2022 is de Actualisatie Omgevingsvisie 2022 en de Actualisatie Omgevingsverordening 2022 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het

uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel bepaald of nieuwe ruimtelijke initiatieven bijdragen aan provinciale ambities.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### **4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

1. OF - generieke beleidskeuzes;
2. WAAR - ontwikkelingsperspectieven;
3. HOE - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### **OF – generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en

beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### **WAAR – ontwikkelingsperspectieven**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### **HOE – gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

### **4.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

In deze paragraaf worden de drie niveaus van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel getoetst aan de gewenste ontwikkelingen.

#### **4.2.4.1 OF – generieke beleidskeuzes**

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van toevoeging van een woning door woningsplitsing. Hierdoor is met name artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op het artikel.

*Artikel 2.2.2:*

##### **Realisatie nieuwe woningen**

- 1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
- 3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
- 4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
- 5. Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door*



*middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*

*6. In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

*De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:*

<i>Nieuwe woningen:</i>	<i>te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven</i>
<i>Actueel onderzoek woningbouw:</i>	<i>door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.</i>
<i>Regionale behoefte woningbouw:</i>	<i>door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.</i>
<i>Woonafspraken:</i>	<i>bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.</i>
<i>Regio:</i>	<i>de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.</i>

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

### **Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Hierbij mag 80% van de behoefte aan nieuwe woningen worden voorzien. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

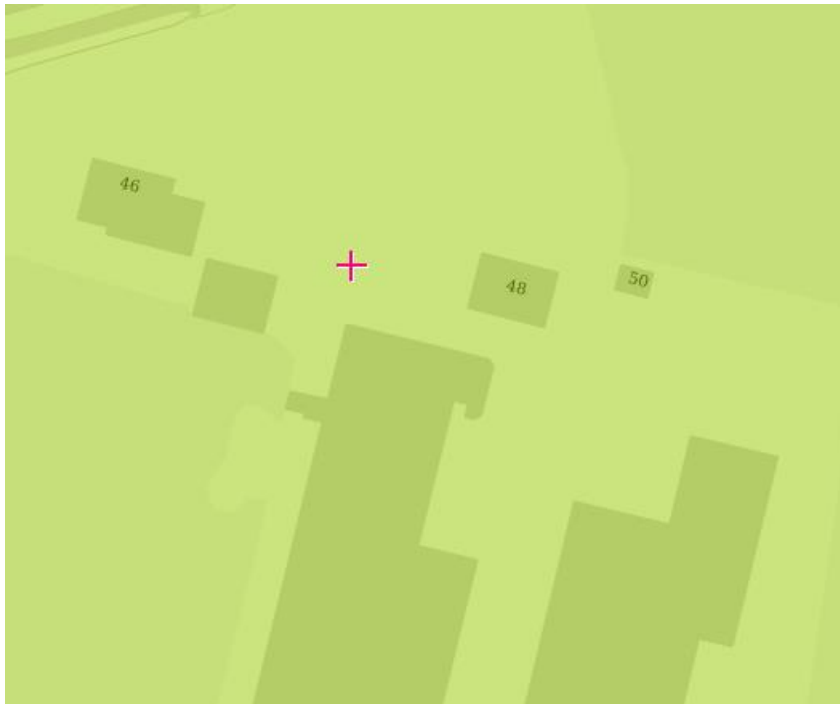
De ontwikkeling betreft het wijzigen van een bestaande woning naar een plattelandswoning en het realiseren van één nieuwe bedrijfswoning. Tevens gaat het hierbij om een lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **4.2.4.2 WAAR – ontwikkelingsperspectieven**

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 8: Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Het verzoek betreft het herbestemmen van een reeds aanwezige woning naar een plattelandswoning en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. De wijziging heeft geen negatieve invloed op de omliggende locaties waar wonen en/of werken is toegestaan. De omliggende percelen worden niet beperkt in de toegestane gebruiksmogelijkheden.

#### **4.2.4.3 HOE – gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### 1. *Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Op de gewenste locatie is de natuurlijke laag aangewezen als 'Dekzandvlakte en ruggen' In onderstaand figuur is de verbeelding weergegeven.



*Figuur 9: Dekzandvlakte en ruggen, Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe) Omgevingsvisie Overijssel*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfvrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de aanwezige natuurlijke laag. De wijziging van de functie van de wooneenheid en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning heeft geen invloed op de natuurlijke laag.



## 2. *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In onderstaande verbeelding is de ligging van de locatie in het agrarisch cultuurlandschap weergegeven. Ter plaatse van de projectlocatie geldt ‘Essenlandschap, zandgebieden’ als gebiedskenmerk.



*Figuur 10: Essenlandschap, zandgebieden. Gebiedskenmerken agrarisch cultuurlandschap (Hoe) Omgevingsvisie Overijssel*

### **Essenlandschap, zandgebieden**

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de

eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De projectlocatie betreft een reeds bestaande situatie. Ook de nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het verlengde van de bestaande bebouwing op het perceel. Door de gewenste ontwikkelingen wordt de ruimtelijke eenheid van de projectlocatie en de directe omgeving niet gewijzigd. De aanwezige waarden van de gebiedskenmerken blijven intact.

### 3. *Stedelijke laag*

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

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

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

Voor de projectlocatie zijn de kenmerken 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk' van toepassing.

#### **Verspreide bebouwing**

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk

landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, 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. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de verspreid liggende bebouwing van de omgeving. De locatie betreft een bestaande situatie waar reeds woningen en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De nieuw te realiseren woning zal voldoen aan de waarden zoals die in de directe omgeving zijn toegepast.

#### **Informele trage netwerk**

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

De gewenste ontwikkeling heeft geen betrekking op het trage netwerk in de omgeving.

#### *4. Laag van de beleving*

Ten aanzien van de Laag van de beleving zijn voor de projectlocatie geen bijzondere gebiedskenmerken vastgesteld.

#### **4.2.4.4 Conclusie toetsing Omgevingsvisie Overijssel**

Uit bovenstaande beoordelingen blijkt dat de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden opleveren met de gebiedskenmerken en voorwaarden die in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van provincie Overijssel zijn opgenomen.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 is vastgesteld op 26 november 2020. In deze Omgevingsvisie schetst de gemeente Raalte de ruimtelijke toekomstvisie van de fysieke leefomgeving voor de gemeente tot en met 2040.

Het doel van de Omgevingsvisie is erop gericht om de diverse functies en belangen van de fysieke leefomgeving op elkaar af te stemmen. Door het opnemen van spelregels in de Omgevingsvisie wordt een balans gezocht in het benutten en beschermen van de leefomgeving.

In de Omgevingsvisie wordt aan de hand van drie kernopgaven richting gegeven om de waarden in het buitengebied, de directe woonomgeving en Raalte in de regio te waarborgen. Deze drie kernpunten zijn:

1. Hoe geven we vorm en invulling aan de ontwikkelingen in het buitengebied, zodat het een prettige plek blijft om te wonen, werken, ondernemen en te recreëren?
2. Hoe zorgen we dat bestaande wijken en dorpen leefbaar en aantrekkelijk blijven?
3. Hoe Creëren we de optimale randvoorwaarden voor wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte?

Voor het buitengebied is de ambitie vastgelegd om het gebied te ontwikkelen als groen en innovatief productielandschap. Hierbij zijn de volgende ontwikkelrichtingen vastgesteld:

1. Het verder ontwikkelen en versterken van een sterk afwisselend landschap, versterken en behouden wat waardevol is.
2. Met technologie, innovatie en experiment zorgen voor toekomstbestendige landbouw die een meerwaarde voor de leefomgeving en landschap oplevert.
3. Het opwekken van duurzame energie in het stedelijk gebied en in het buitengebied.
4. Een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
5. Kleinschalige recreatie die past in het landschap en aansluit bij andere activiteiten in het buitengebied.

#### Planspecifiek

Met het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning, het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning en het behoud van de activiteiten van het loonwerkbedrijf sluit het voorgenomen plan aan bij de ontwikkeling van nieuwe economische kansen, gemengd buitengebied met behoud van de bestaande functies. De plannen zijn daarmee niet in strijd met de genoemde ambities.

### 4.3.2 Erven in beweging

Voor het realiseren van de bedrijfswoning wordt aansluiting gezocht bij de beleidsnota 'Erven in beweging' van gemeente Raalte. Dit beleid is voor het laatst vastgesteld op 25 mei 2023. Echter omdat voor dit initiatief door het college van B&W op 1 december 2020 een positief besluit op een principeverzoek is genomen, wordt versie 2021 van de beleidsnota voor dit initiatief toegepast.



Voor de gewenste situatie is artikel 3.4 uit de beleidsnota 'Erven in beweging' van belang. Overeenkomstig bijlage 3 bij de beleidsnota geldt een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige gebouwen dat wordt gesloopt, om de woning op een ander erf te plaatsen dan het erf waar de voormalige gebouwen worden gesloopt.

De bedrijfsgebouwen en woningen aan de Linderteseweg 48 zijn allen nog in gebruik. Voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning wordt elders in het buitengebied van gemeente Raalte minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan oude bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit betreft de locatie aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem.

Dit perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen zijn verwijderd. Aan deze locatie is de functie 'Wonen' toegekend waarbij een compensatiewoning mogelijk is gemaakt. Zie hiervoor ook het ruimtelijk kwaliteitsplan zoals opgenomen in afbeelding 6 van deze onderbouwing. De ruimtelijke procedure voor dit perceel is inmiddels afgerond.

Op deze locatie zijn landschapsontsierende gebouwen met een totale oppervlakte van 2.875 m<sup>2</sup> gesloopt. Een deel van deze sloopmeters is in de sloopbank van gemeente Raalte opgenomen. Middels de overeenkomst van 12 januari 2023 tussen initiatiefnemer en de eigenaar van het perceel aan de Nijverdalseweg 11 te Mariënheem zijn 1.000 m<sup>2</sup> van de sloopmeters aangewend voor het realiseren van de nieuwe bedrijfswoning.

Hiermee wordt voldaan aan de beleidsnota 'Erven in beweging' en wordt de gewenste inspanning geleverd om een nieuwe bedrijfswoning aan de Linderteseweg in Mariënheem te realiseren.

### **Bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020**

Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd is op 2 juni 2021 door de gemeenteraad van Raalte. De projectlocatie is bestemd als "Bedrijf" dat verder aan alle zijden grenst aan agrarisch gebied. Voor deze functie is geen directe mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een plattelandswoning. Deze mogelijkheid is wel opgenomen voor de agrarische functies in het buitengebied van gemeente Raalte. In het principeverzoek is verzocht om aan te sluiten bij deze voorwaarden.

Daarnaast is op 1 maart 2014 is een aanpassing van het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer (Activiteitenbesluit) in werking getreden. Met deze wijziging is eenzelfde regeling specifiek mogelijk gemaakt voor loon- en grondverzetbedrijven, als voor agrarische bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. Ook onder de Omgevingswet komt de aanduiding van een plattelandswoning weer terug en wordt dezelfde systematiek opgenomen.

In het besluit op het principeverzoek heeft gemeente Raalte aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen. Mits wordt voldaan aan de principes van zuinig ruimte gebruik, ruimtelijke kwaliteit, het waarborgen van een goede ruimtelijke ordening en de voorwaarden van de beleidsnota 'Erven in beweging 2021'. Deze aspecten zijn in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt.

### **4.3.3 Regionaal Woonbeleid**

De gemeenten in de regio 'West-Overijssel' stemmen nieuwbouwplannen met elkaar af. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, namelijk: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze gemeenten en de provincie Overijssel hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel

vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op het gebied van wonen voor de regio. De regionale afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefte-raming plannen verdeeld worden over de West-Overijsselse gemeenten, en de onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar onder meer type woningen, prijsklassen en doelgroepen wordt vervolgens op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit. In 2015 hebben de gemeenten en provincie gezamenlijk een traject doorlopen waarin de gezamenlijke ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op 5 thema's, namelijk: (A) doelgroepen, (B) wonen en zorg, (C) stedelijke vernieuwing, (D) bestaande voorraad en (E) programmeren en zuinig ruimtegebruik. Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten staan betrokken partijen voor een goede ruimtelijke ordening en gaan partijen samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. Begin 2017 zijn de kwantitatieve afspraken geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de RWP (Regionale Woonprogrammering) West-Overijssel (2017).

Voor Raalte geldt dat het aantal inwoners en huishoudens de afgelopen jaren groeit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven. Raalte blijft de vraag nauwlettend monitoren, onder andere door middel van een woningmarktanalyse en zet in op het matchen van vraag en aanbod. Kwalitatief programmeren is het uitgangspunt voor nieuwe plannen, waarbij het voorzien in een vraag en het leveren van meerwaarde voor de Raalter samenleving centraal staan. De gemeenten stemmen over het algemeen woningbouwplannen vanaf 25 woningen af met de andere (planrelevante) gemeenten.

#### *Toetsing*

Binnen voorliggend voornemen wordt in aanvulling op de bestaande woningen een extra woning gerealiseerd en een bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte binnen de gemeente. Voorliggend voornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling: het aantal gewenste woningen blijft ruimschoots onder het aantal woningen waarbij met de andere gemeenten afstemming moet worden gezocht. Daarnaast wordt, gezien de bestaande onderprogrammering in de gemeente, geconcludeerd dat het in dit plan besloten woningaantal past binnen de regionale woningbouwprogrammering.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid en het regionale woonbeleid.

## 5. Ladder voor duurzame verstedelijking

### 5.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR en juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden verantwoord dat deze ontwikkeling in een actuele regionale behoefte voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dan moet worden beschreven in hoeverre die regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost (trede 2). Mocht blijken dat dit niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied, dan kan worden gemotiveerd dat die ontwikkeling daarbuiten kan plaatsvinden - mits de betreffende locatie multimodaal en passend is of wordt ontsloten (trede 3).

In 2017 is er voor gekozen om de ladder te vereenvoudigen. In de praktijk werd de ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd. De ladder bevat geen treden meer. Trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt. Daarnaast wordt de ladderplicht voor wijzigings- en uitwerkingsplannen verschoven naar het moment van vaststelling van desbetreffende plannen.

### 5.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die moet worden beantwoord is of onderhavig plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen plan om van de bedrijfswoning een plattelandswoning te maken en het realiseren van één nieuwe bedrijfswoning kan naar aard en omvang niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien in dit geval slechts één nieuwe woning wordt opgericht en een bestaande woning planologisch van functie verandert, is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

## 6. Milieu- en omgevingsaspecten

### 6.1 Water

#### 6.1.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

##### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

##### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

##### *Nationaal Water Programma*

Op basis van Europese regelgeving en de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022 - 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte en de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening. Het geeft maatregelen die in de periode 2022 - 2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Het initiatief heeft geen invloed op de belangen uit het Nationaal Water Programma.



### 6.1.2 **Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta**

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Hierin aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken als zorgen:

- Een goede bescherming tegen hoog water;
- Een goed functionerend regionaal watersysteem;
- Het zuiveren van afvalwater.

Op basis van de gebiedsindeling van het waterschap is de planlocatie gelegen in Salland. Het gebied Salland wordt begrensd door de IJssel (westzijde), de zuidkant van de Vecht en het Zwarte Water (noordzijde) en de zuid- en oostgrens van het werkgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het gebied bestaat uit relatief laaggelegen beekdalen en hoger gelegen oost-west lopende dekzandruggen. In het oostelijke deel van het gebied liggen de stuwwallen van de Sallandse heuvelrug. In het westen stroomt de IJssel, geflankeerd door uiterwaarden met zand- en kleiputten. Het gebied kent plaatselijk een open tot zeer open karakter. Naar het zuiden en oosten toe wordt dit meer besloten.

In deel 2.1 van het waterbeheerprogramma is de gebiedsuitwerking Salland opgenomen. Hierbij zijn de doelen en maatregelen toegelicht om te zorgen voor:

- Voldoende water;
- Schoonwater;
- Schone waterketen;
- Waterveiligheid;
- Maatschappij en organisatie.

Het initiatief heeft geen directe invloed op de gestelde opgaven en maatregelen van het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De nieuwe bedrijfswoning wordt aangesloten op de bestaande riolering in het buitengebied. De overige onderdelen van het waterbeheerprogramma zijn niet van toepassing op het initiatief. Een verdere beschrijving van mogelijke lokale effecten is in de volgende paragraaf opgenomen.

### 6.1.3 **Watertoets**

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te

vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

Via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is de zogeheten watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Vanuit het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn aandachtspunten opgesteld ten aanzien van het watersysteem, wateroverlast, de waterkwaliteit en de riolering. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in onderstaande toelichting. De reactie van het waterschap is als bijlage 2 bijgevoegd.

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

#### *Watersysteem*

Het watersysteem draagt zorg voor de aanvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water. De gewenste ontwikkelingen omvatten geen ingrepen in primaire of secundaire watergangen in de omgeving van de projectlocatie.

De gewenste ontwikkeling heeft geen invloed op de werking van de watergangen. Het hemelwater van de nieuw te realiseren bedrijfswoning wordt op de eigen locatie geïnfiltreerd.

#### *Wateroverlast*

Om wateroverlast te voorkomen kan het zijn dat aanvullende maatregelen moeten worden toegepast bij projecten waarbij sprake is van het vergroten van het verharde oppervlak. Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Hierbij geldt dat een vrijstelling bestaat voor situaties waarbij niet meer dan 500 m<sup>2</sup> nieuwe verharding wordt gerealiseerd. In het plan wordt voor de nieuwe bedrijfswoning en uitrit een verhard oppervlak van circa 300 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het hemelwater van de nieuw te bouwen bedrijfswoning wordt ter plekke geïnfiltreerd. Door de infiltratie in de bodem wordt het water vertraagd van de locatie afgevoerd.

Ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen worden geen belemmeringen van waterberging of wateroverlast verwacht.

#### *Waterkwaliteit*

Tenslotte moet aandacht worden gegeven aan de kwaliteit van het afvalwater. Het initiatief mag niet leiden tot een risico voor de volksgezondheid en het water moet voldoende schoon zijn voor mensen, planten en dieren. Het initiatief leidt niet tot een verandering van bedrijfsafvalwater. De nieuwe bedrijfswoning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Daarnaast komt geen overig bedrijfsafvalwater vrij. Dit blijft onveranderd ten opzichte van de bestaande situatie.

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen aanwezig of uitvoerbaar. Het aspect water vormt geen belemmering van dit plan.

## **6.2 Bodem**

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### *Planspecifiek*

Met de beoogde ontwikkelingen is er sprake van een planologische wijziging. Bij de wijziging is geen sprake van een strenger bodemgebruik. De grond zal niet geroerd worden en de bestaande bebouwing zal behouden blijven. Derhalve is een bodemonderzoek met betrekking tot de voorgenomen plannen niet noodzakelijk. Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning en de nieuw te bestemmen plattelandswoning is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 voor de locaties uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 3 aan deze onderbouwing toegevoegd. Uit deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de planlocatie kan worden beschouwd als niet verdacht.

Bij de aanvraag voor de bouwvergunning voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning zal een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 moeten worden uitgevoerd.

### 6.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor  $\text{PM}_{10}$  of  $\text{NO}_2$  dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.



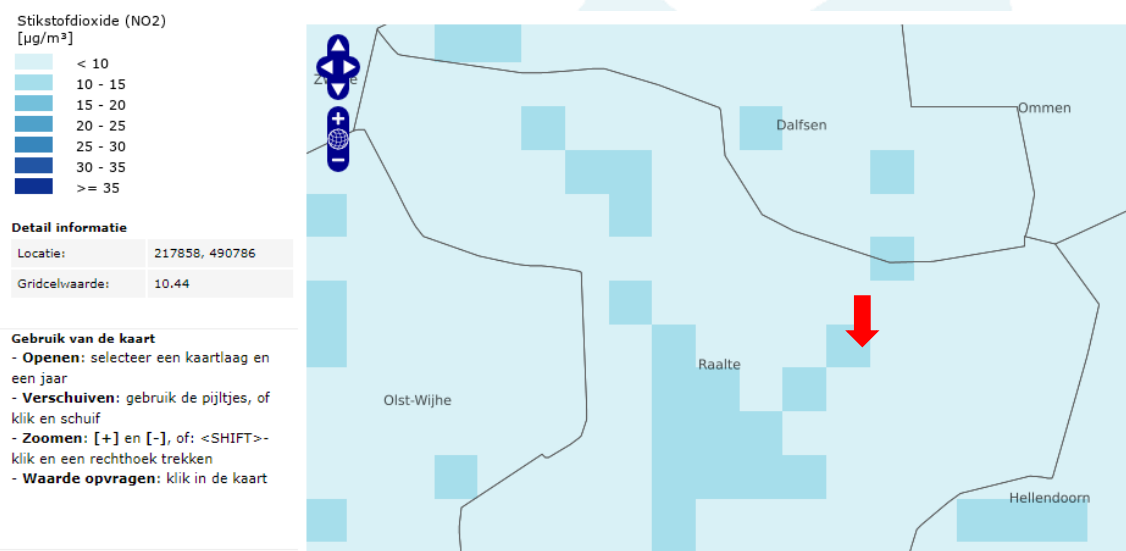
In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

### Plattelandswoning

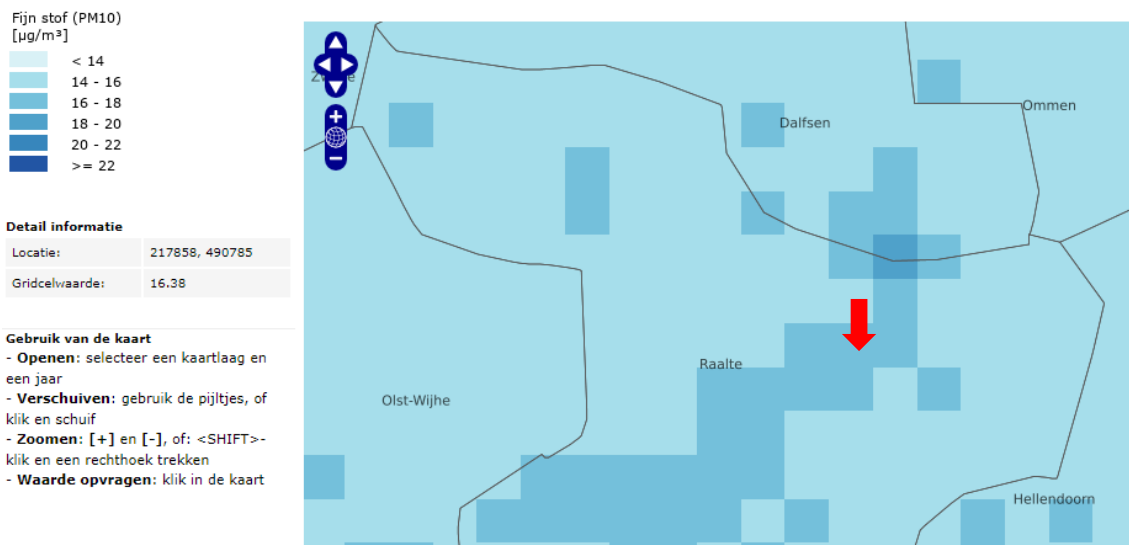
De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt. Er zijn geen mogelijkheden om flexibeler om te gaan met de luchtkwaliteitseisen bij plattelandswoningen. Als de wettelijke grenswaarden voor lucht niet worden gehaald, is de aanwijzing als plattelandswoning niet mogelijk. De uitspraak van de Raad van State kan gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf bij de plattelandswoning. Dit wordt bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit tot aanwijzing van de plattelandswoning merkbaar. Dit dient beoordeeld te worden bij het bepalen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Planspecifiek

Gezien de beperkte omvang van voorgenomen planologische wijziging, kan deze worden gezien als een NIBM-project. Desondanks is gekeken naar de concentraties ter plaatse van de planlocatie van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN). De meest recente gegevens dateren uit 2022. Onderstaand zijn de kaarten voor stikstofdioxide en fijnstof weergegeven, de rode pijl betreft de planlocatie.



Figuur 11: Uitsnede GCN stikstofdioxide (bron: <https://data.rivm.nl/apps/gcn/>)



Figuur 12: Uitsnede GCN fijn stof (bron: <https://data.rivm.nl/apps/gcn/>)

Uit de waarden van de GCN blijkt dat de concentraties stikstofdioxide ( $10,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) en fijnstof ( $16,38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  liggen.

Bij de voorziene plattelandswoning en bij de nieuwe bedrijfswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 6.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. verzorgingstehuizen;
  2. psychiatrische inrichtingen;
  3. medisch centra;
  4. poliklinieken;
  5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen beoordeeld te worden of in het jaar van vaststelling van het

bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de normen uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan en of binnen het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat. Wanneer geluidgevoelig bestemmingen, waaronder woningen, binnen de geluidszone van industrielawaai, wegverkeerslawaai of spoorweglawaai liggen, dient onderzocht te worden in hoeverre voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluid van 48 dB. Onder voorwaarden kan een ontheffing (hogere waarde) worden vastgesteld van maximaal 53 dB.

### **Plattelandswoning**

Volgens de Wabo (artikel 1.1a) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c) maken plattelandswoningen deel uit van de inrichting van een agrarisch bedrijf. De toetsing aan de normen ter bescherming van de geluidhinder die plattelandswoningen kunnen ondervinden van andere omliggende inrichtingen blijft echter gelden.

### **Planspecifiek**

Een plattelandswoning is geluidgevoelig ingevolge de Wgh, echter alleen voor omliggende inrichtingen en niet voor de het bedrijf waar de woning deel van uitmaakt. Omliggende inrichtingen worden hieronder besproken. Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat van de woningen en de gevolgen van wegverkeerslawaai zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 4 bij deze onderbouwing toegevoegd.

### **Wegverkeerslawaai**

De betreffende woning is gelegen aan de Linderteseweg en in de directe omgeving van de Ommerweg N348. Voor deze weg geldt vanuit de Wet geluidhinder een onderzoeksplicht voor geluidsgevoelige objecten. Vanuit de Wet geluidhinder wordt er echter geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een plattelandswoning. Uitsluitend voor de nieuwe bedrijfswoning is sprake van een nieuwe situatie. De voorziene plattelandswoning betreft een bestaande situatie.

### Woon- en leefklimaat Linderteseweg 46

Bij deze toelichting is een akoestisch onderzoek opgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wegverkeerslawaai en industrielawaai (loonbedrijf) waarin de geluidbelasting op de plattelandswoning Linderteseweg 46 inzichtelijk is gemaakt. De geluidsbelasting vanwege de Ommerweg (N348) is hoger dan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 58 dB. De geluidsbelastingen vanwege de activiteiten van het loonbedrijf in de representatieve bedrijfssituatie zijn lager dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, maar hoger dan deze grenswaarden in de beschreven afwijkende bedrijfssituatie.

De hoogste geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai treedt op ter plaatse van de westelijke gevel. Geluidsbelasting vanwege het loonbedrijf treedt op ter plaatse van de oostelijke gevels van de woning. Dit houdt in dat er geen cumulatief effect van beide geluidsoorten optreedt. Tegelijkertijd blijkt uit de akoestische onderzoeken dat de zuidelijke gevel van de woning Linderteseweg 46 aangemerkt kan worden als geluidluwe gevel, zowel wat betreft wegverkeers- als industrielawaai. Aan deze zijde is tevens (een deel van) de buitenruimte (tuin) gesitueerd.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat zowel de woning Linderteseweg 46 als het loonbedrijf in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Het plan omvat een verandering voor het

loonbedrijf, namelijk de ontsluiting van het terrein via de meer oostelijk gesitueerde nieuwe inrit. Hiermee wordt de afstand tussen de inrit en de plattelandswoning vergroot, dit komt het woon- en leefklimaat bij de woning Linderteseweg 46 ten goede.

#### Woon- en leefklimaat Linderteseweg 48

In de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning Linderteseweg 48 blijft het loonbedrijf buiten beschouwing. De woning maakt immers, zowel formeel als in de dagelijkse gang van zaken, deel uit van de inrichting. Er is geen relevante geluidsbelasting te verwachten van andere bedrijven. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is gebleken dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de Ommerweg (N348). Niet te verwachten is dat de geluidsbelasting voldoende kan worden teruggebracht door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen.

Verzocht wordt een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen van 53 dB, ten gevolge van de Ommerweg (N348). De positie van de woning en daarmee de afstand tot de Ommerweg is niet verankerd in het bestemmingsplan, op de verbeelding is de nadere aanduiding bedrijfswoning namelijk niet begrensd. De in het akoestisch onderzoek gehanteerde positie van de woning, op een afstand van circa 110 meter van de Ommerweg, is het uitgangspunt om aan de hogere grenswaarde te voldoen en de in het akoestisch onderzoek berekende cumulatieve geluidsbelasting van 56 dB te voldoen.

Gelet op de geluidsbelasting en het benodigde niveau van de geluidwering van gevels is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder wordt opgemerkt dat de oostelijke zijde van de woning aangemerkt kan worden als geluidluw, dit komt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning ten goede.

#### **Spoorweglawaaï**

Spoorweglawaaï is uitgesloten; er liggen geen spoorwegen in de directe omgeving van de locatie.

#### **Industrielawaaï**

In de omgeving zijn enkele (agrarische) bedrijven gevestigd. Het plangebied is niet gelegen binnen de richtafstanden die horen bij de aanwezige bedrijven. De nieuwe bedrijfswoning ligt op minimaal 100 meter van enige bedrijfsmatige activiteit in de omgeving.

#### **Conclusie**

Geluidshinder uit wegverkeer-, spoorweg-, dan wel industrielawaaï vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

### **6.5 Natuurbescherming**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

#### **Gebiedsbescherming**



De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

### **Soortenbescherming**

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

Het initiatief betreft het planologisch wijzigen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit betreft een bestaande situatie. De locatie van de nieuw te realiseren van de bedrijfswoning wordt in de huidige situatie gebruikt als grasland en schapenwei. Deze grond wordt jaarlijks regelmatig intensief bewerkt door onder andere maaierwerkzaamheden en het laten grazen van schapen. De locatie bevindt zich in de bedrijfsbestemming. Het voorkomen van beschermde soorten kan hierdoor worden uitgesloten. Het initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt opgemerkt dat het plangebied niet in een gevoelig gebied is gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Boetelerveld op ruim drie kilometer afstand. Van direct invloed op de omvang van deze gebieden is geen sprake. De activiteiten en vervoersbewegingen van de bedrijfsbestemming

blijven ongewijzigd. Met het realiseren van de nieuwe bedrijfswoning wordt het aantal vervoersbewegingen naar de bedrijfslocatie door de eigenaar verminderd.

Voor zowel de gebruiksfase van het loonbedrijf en de aanlegfase voor de bedrijfswoning is een berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd. Deze berekeningen, inclusief toelichting zijn als bijlage 5 toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat zowel de gebruiks- en aanlegfase geen significante effecten op omliggende Natura 2000-gebieden veroorzaken.

## 6.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Dit sluit aan op de doelen van het Activiteitenbesluit. Voor activiteiten volgens dit besluit zijn door de wetgever verschillende voorschriften gegeven die ook ruimtelijke gevolgen kunnen hebben.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

### Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven aanwezig zijn met een milieucontour die over het plangebied ligt.

Onderdeel van het plangebied is het agrarisch loonbedrijf waar de huidige bedrijfswoning aan Linderteseweg 46 toebehoort. Op het moment dat de bedrijfswoning bij het bedrijf hoort, wordt deze gezien als onderdeel van de inrichting. De aan te houden milieuzoneringen zijn dan niet van toepassing. Met de wijziging naar een reguliere woning moet echter wel worden voldaan aan de milieuzoneringen. Vanwege de vaak zeer korte afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf lukt dat veelal niet. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf beperkingen ondervindt en extra milieumaatregelen moet treffen door de nabijheid van een woning. Om dit te voorkomen is de 'Wet Plattelandswoning' aangenomen. Deze wet beoogt te regelen dat de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. Deze wet voegt een bepaling toe aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 1.1a):

*Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een inrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.*

*Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.*

Uit jurisprudentie en het Activiteitenbesluit is gebleken dat bij een loonbedrijf sprake is activiteiten die verband houden met agrarische activiteiten.

Hierin is een tweedelige oplossing opgenomen:

1. de (voormalige) bedrijfswoning kan worden aangewezen als 'plattelandswoning' zodat hierin bewoning door een derde (burgerwoning) kan plaatsvinden. Het gebruik als bedrijfswoning blijft mogelijk. Aanwijzing als plattelandswoning vindt plaats in het bestemmingsplan, de beheersverordening of in een buitenplanse omgevingsvergunning;
2. deze woning blijft bij de inrichting, het loonbedrijf, horen zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

Omdat de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, is de milieuhinder van het bedrijf waar het vanaf gesplitst wordt niet relevant. De woning blijft onderdeel uitmaken van de milieutechnische inrichting.

Daarnaast moet nog wel worden gekeken naar de eventuele milieugevolgen van bedrijven van derden. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied', zodat voor milieuzonering de reguliere richtafstanden van de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009, worden aangehouden.

Met de situering van bedrijven in de nabijheid van het plangebied wordt, behalve voor de richtafstand voor geur voor het melkrundveebedrijf aan de Linderteseweg 52, voldaan aan alle richtafstanden van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor geur van veehouderijen is echter de geurnormering van de Wgv leidend boven de VNG-richtafstanden.

Een nadere uitwerking van de Wgv-normen is in paragraaf 6.11 van deze onderbouwing opgenomen.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen en een hoveniersbedrijf aanwezig. Voor de rundveehouderijen geldt een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. De afstand tot het hoveniersbedrijf aan de Nieuwe Lemelerveldweg 1 moet minimaal 50 meter bedragen. De afstand van de voorziene plattelandswoning en de nieuwe bedrijfswoning liggen op meer dan 100 meter afstand van de omliggende bedrijven.

### Toets richtafstanden

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen en een hoveniersbedrijf aanwezig. In onderstaande tabel zijn de richtafstand getoetst aan de richtafstanden. Hierbij is de afstand tussen het bestemmingsvlak van het initiatief en de omliggende bedrijven opgenomen. Hierbij is zowel gekeken vanuit de omgeving naar het plangebied (interne werking) als vanuit het plan gebied naar de omgeving (externe werking).

Invloed activiteiten in omgeving <sup>1</sup> van het plangebied (interne werking)				
Activiteiten/bedrijf	adres	afstand tot woning*	Milieucat.	Richtafstand (> afstand)
Varkensbedrijf 3.639 zeugen 200 vleesvarkens 2 dekberen 10 schapen 3 paarden	Crismansweg 5	+/- 740 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Varkensbedrijf 1.220 vleesvarkens	Hagweg 6	+/- 900 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Pluimvee-/varkensbedrijf 95.250 vleeskuikens 517 zeugen 183 vleesvarkens 2 dekberen 1 paard	Maatweg 5	+/- 375 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Hobby rundveehouderij 8 zoogkoeien 6 kippen 2 jongvee 2 geiten 1 konijn	Lindertseweg 47	+/- 115 m	3.2	100 m geur 30 m stof/geluid
Rundveebedrijf 80 melkkoeien 70 jongvee	Lindertseweg 52	+/- 100 m	3.2	100 m geur 30 m stof/geluid

<sup>1</sup> Gebaseerd op functietoedeling in het bestemmingsplan



Invloed activiteiten in omgeving <sup>1</sup> van het plangebied (interne werking)				
Varkens-/rundveebedrijf 594 vleesvarkens 238 vleeskalveren 188 melkkoeien 80 jongvee	Lindertseweg 58	+/- 870 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Pluimvee-/kalverbedrijf 23.043 legkippen 542 vleeskalveren 7 geiten	Steege 12	+/- 815 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Varkensbedrijf 160 vleesvarkens 18 melkkoeien	Steege 17	+/- 615 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Pluimveebedrijf 10.414 grootouder dieren	Steege 25	+/- 860 m	4.1	200 m geur 50 m geluid 30 m stof
Hoveniersbedrijf / bomenkwekerij b.o. > 500 m <sup>2</sup>	Nieuw Lemelerveldweg 1	+/- 220 m	3.1	30 m geur 10 m stof 50 m geluid

De activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoen aan de richtafstanden genoemd in de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. De activiteit 'wonen' die in het plangebied zal worden uitgeoefend heeft geen significante milieueffecten op de omgeving (externe werking).

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de planologische wijziging.

## 6.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### **Plaatsgebonden risico en groepsrisico**

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze  $10^{-6}$  contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de  $10^{-5}$  contour. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Gemeenten en provincies moeten bij een toename van het groepsrisico vaak verantwoording afleggen over het genomen besluit. Hierbij moet aandacht besteed worden aan mogelijke alternatieven en risicoreducerende maatregelen.

### **Risicovolle (Bevi-)inrichtingen**

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor**

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de

belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

### Planspecifiek

Uit raadpleging van de risicokaart Nederland blijkt dat de nieuwe bedrijfswoning in het plangebied op circa 110 meter is gelegen van de Ommerweg (N348) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op de bestaande omgeving (incidentele bebouwing) en de afstand van het plangebied tot de weg kan worden volstaan met een kwalitatieve toetsing van de risico's door toepassing van de vuistregels transport zoals opgenomen in de Handleiding risicoanalyse transport (HART).

Voor de transportgegevens is uitgegaan van de tellingen die zijn uitgevoerd voor wegvak O59 van de Lijst wegvakken die in 2019 is opgesteld. Voor de groei van het transport van gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van tabel 4.3 uit het rapport Prognose Basisnet weg en water. In onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten opgenomen.

Stofcategorie		Aantal transporten	
		2019	2023
GF3	Brandbaar gas	96	115
LF1	Brandbare vloeistof	1.234	1.570
LF2	Brandbare vloeistof	1.891	2.405
LT2	Toxische vloeistof	30	39

De N348 betreft een weg buiten de bebouwde kom. De ligging van het plangebied ten opzichte van de weg wordt weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart (plangebied is rood omcirkeld)

### Plaatsgebonden risico

Voor de vaststelling van het plaatsgebonden risico is gebruik gemaakt van de vuistregels zoals opgenomen in bijlage 1.2.3.1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) voor wegtype 'weg buiten de bebouwde kom' [2].

- Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen  $10^{-5}$ -contour.
- Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3-transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour.

Uit tabel 1 blijkt dat het aantal transporten GF3-gelijk is aan 115. De drempel van 500 transporten wordt niet overschreden, er is dus geen sprake van een PR  $10^{-6}$ -contour.

- Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen  $10^{-6}$ -contour als  $0.0003 * (GF3 + 0.2 * LF2 + LT1 + LT2 + 3 * LT3 + GT4 + GT5) < 1$

De regel is niet van toepassing, het aantal transporten GF3 is lager dan 500.

### Groepsrisico

Voor de bepaling van het groepsrisico is gebruik gemaakt van de vuistregels zoals opgenomen in bijlage 1.2.3.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) voor wegtype 'weg buiten de bebouwde kom'.

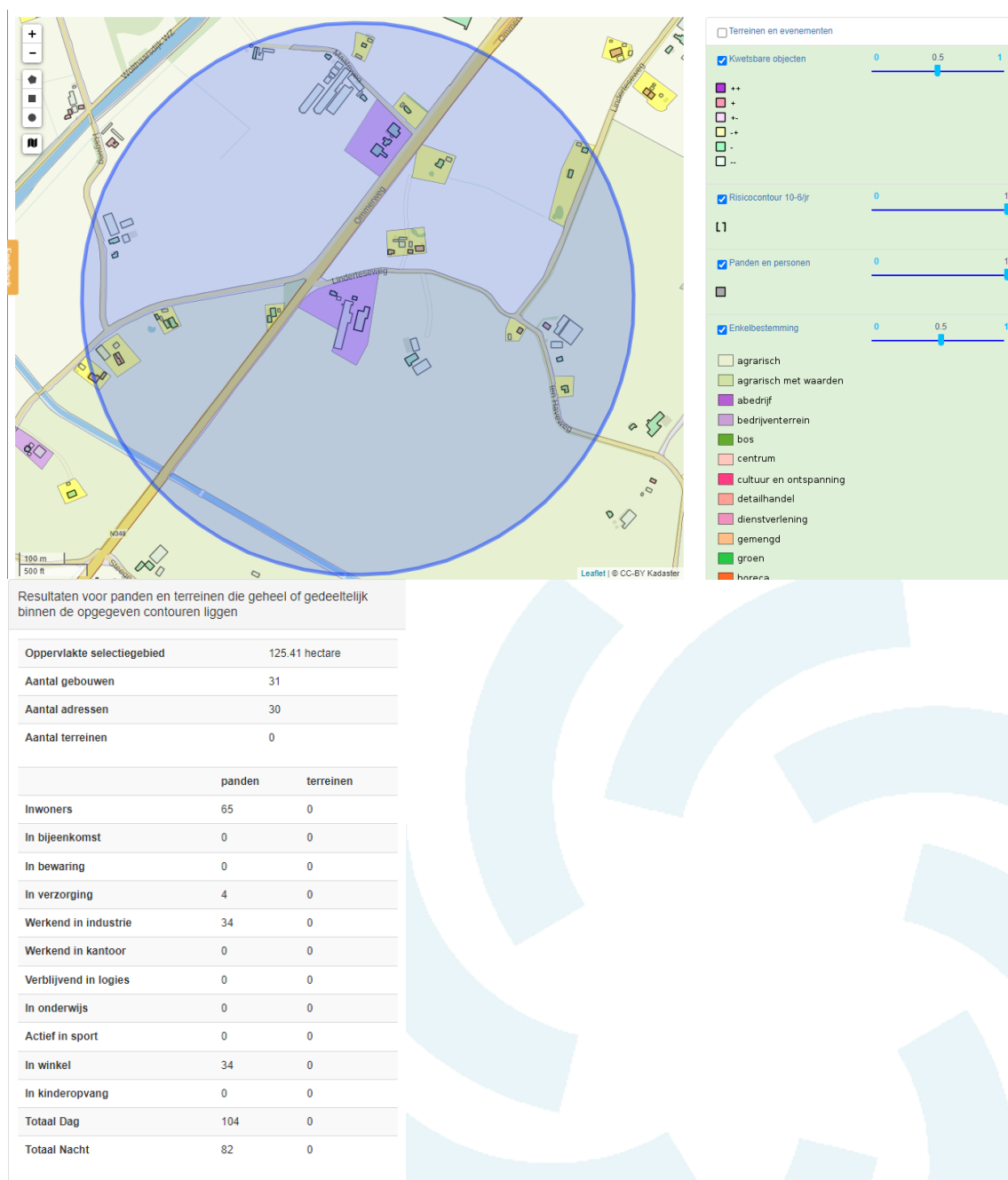
- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.



Uit de tellingen blijkt dat stoffen uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 niet zijn waargenomen.

- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-6 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-7 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Uit een beoordeling van de gegevens uit de BAG-populatiegegevens blijkt dat circa 104 personen aanwezig zijn op een oppervlakte van circa 125 hectare. Onderstaande afbeelding geven de beoordeling van de BAG-populatiegegevens weer.



Figuur 14: Resultaten BAG-populatiegegevens

Omdat aan beide zijden van de N348 bebouwing aanwezig is, zijn de gegevens uit tabel 1-7 van artikel 1.2.3.2 van de bijlage bij de HART toegepast. Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

### **Conclusie**

Uit bovenstaande beoordeling van risico's van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de N348 blijkt dat Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfswoning. In zowel de huidige als toekomstige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Ten slotte zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle (Bevi)-inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen door buisleidingen en/of transportroutes over water en spoor aanwezig zijn die nader moeten worden beschouwd.

Daarnaast zullen in de toekomstige situatie in het plangebied zelf ook geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd die de externe veiligheid van omliggende (beperkt) kwetsbare objecten in gevaar kunnen brengen.

Het initiatief leidt niet tot aanpassingen van eventuele mogelijke vluchtroutes of een aanpassing van de bereikbaarheid van hulpdiensten. De gewenste wijzigingen hebben geen invloed op de zelfredzaamheid, bereikbaarheid of bestrijdbaarheid van eventuele calamiteiten. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig plan.

### **Advies Veiligheidsregio IJsselland**

In december 2021 is door de Veiligheidsregio IJsselland een advies uitgebracht ten aanzien van het initiatief. De twee bestaande woningen liggen binnen een afstand van 100 meter van de N348, de Ommerweg. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een afstand van circa 100 meter van de N348 gerealiseerd. De N348 wordt gebruikt voor het transport van brandbare gassen of vloeistoffen.

Uit het advies volgt dat bij een ongeval waarbij voertuigen zijn betrokken voor het transport van brandbare gassen of vloeistoffen in gebouwen moet worden geschild die zover mogelijk van de N348 zijn gelegen.

### **6.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-

- plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
  - de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### **Planspecifiek**

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De ontwikkeling kan betrekking hebben op categorie D 11.2 *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De bebouwingmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning, vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De genoemde ondergrenzen worden niet overschreden.

Door een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in 2017 kan in gevallen waarbij de ondergrenzen niet worden overschreden als nog een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Uit jurisprudentie blijkt dat dit bij plannen of besluiten zijn waarbij nadelige effecten voor de omgeving niet zijn uit te sluiten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor een "vormvrije" m.e.r.-beoordeling een afweging van het initiatief noodzakelijk is. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Wanneer het ruimtebeslag van voorziene woning beperkt is en dit

gepaard gaat met een beperkte bebouwing op een perceel is veelal geen “vormvrije” merbeoordeling noodzakelijk.

Het initiatief omvat het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning met een grondoppervlak van circa 126 m<sup>2</sup> en een inhoud van circa 750 m<sup>3</sup>.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een (vormvrije)milieueffectrapportage.

## 6.9 Archeologie

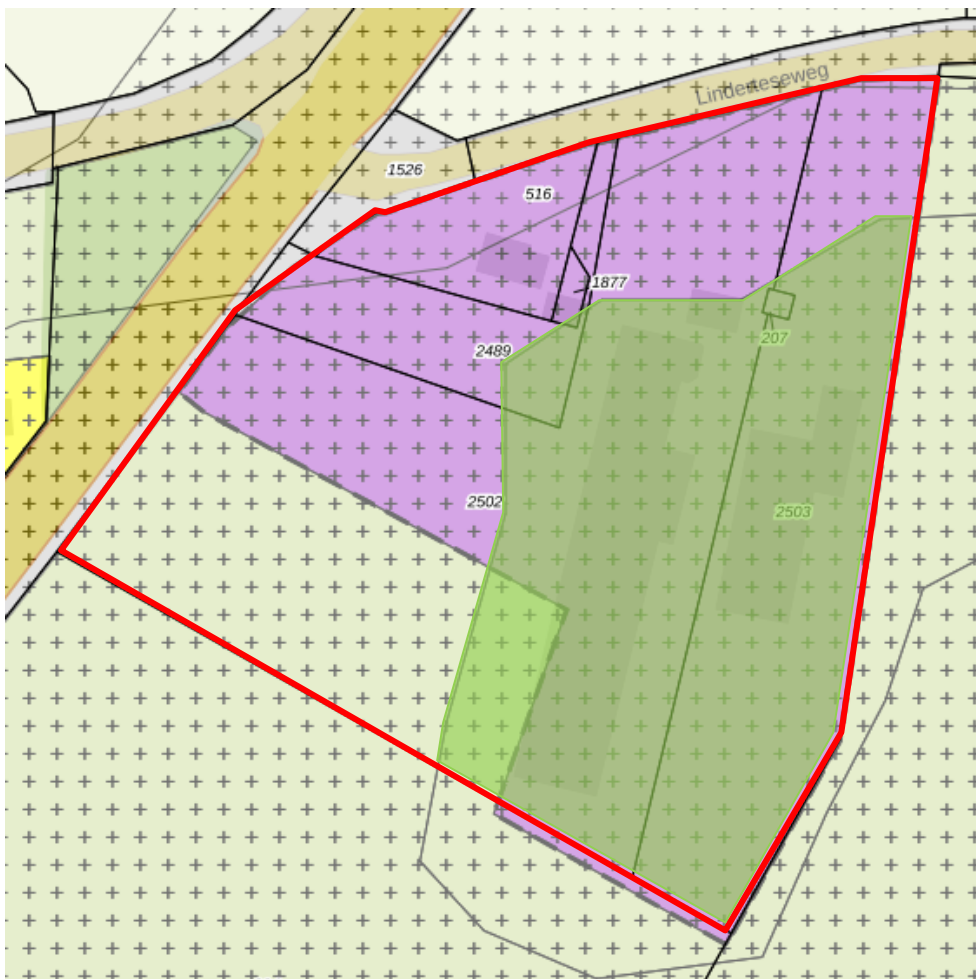
De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

1. hoge archeologische verwachting;
2. middelhoge archeologische verwachting;
3. lage archeologische verwachting.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de archeologische verwachting weergegeven.





Figuur 15: Ligging planlocatie t.o.v. archeologische verwachtingenkaart

In figuur 14 geeft de rode contour het plangebied aan. Aan het groen gemarkeerde deel is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Aan het overige deel is een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend.

Uit het kaartbeeld blijkt dat ter plaatse van het plangebied waar de nieuwe bedrijfswoning is voorzien de archeologische verwachtingswaarden hoog (A1) tot middelhoog (A2) zijn. De dubbelbestemming A1 en A2 is opgenomen in de verbeelding bij dit plan.

Op de planlocatie is geen monument aanwezig. Voor het verlenen van de bouwvergunning voor de nieuwe woning zal moeten blijken of archeologische waarden aanwezig zijn en op welke wijze deze waarden worden beschermd. Indien het graafwerk voor de nieuwe woning niet dieper dan 50 centimeter kan worden uitgevoerd is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het bestemmen van de voorziene plattelandswoning omvat geen roerende handelingen in de grond.

## 6.10 Verkeer & parkeren

### Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de

parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren.

### **Analyse**

#### *Bereikbaarheid*

Het plangebied is gelegen aan de Linderteseweg. Via de Linderteseweg is het ongeveer een kilometer naar Raalte en via de Linderteseweg en Ten Haveweg kilometer naar Mariënheem. Uit publicatie 381 van het CROW blijkt dat voor vrijstaande woningen in het buitengebied een maximale toename van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal zal plaatsvinden. Deze geringe toename past binnen het huidige verkeersbeeld. Tevens wordt opgemerkt dat het wonn- werkverkeer van de eigenaar zal vervallen.

#### *Parkeergelegenheid*

In het parapluplan parkeren van de gemeente Raalte wordt voor per vrijstaande (koop)woning in het buitengebied uitgegaan van 2,4 autoparkeerplek. Op het erf van het plangebied wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het stallen van auto's en andere motorvoertuigen.

### **Conclusie**

Het voorziene plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

## **6.11 Geur**

### **Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Bij een gemeentelijke verordening kunnen andere maximale geurbelastingen en minimale afstanden worden vastgesteld. Van deze mogelijkheid heeft de gemeenteraad van de gemeente Raalte in 2011 gebruik gemaakt. Echter is de Geurverordening Geurhinder en Veehouderij van gemeente Raalte niet van toepassing op het plangebied, waardoor de waarden uit de Wgv van toepassing zijn.

### **Activiteitenbesluit**

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

### **Toets plangebied**

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien de nieuwe bedrijfswoning geen bron van geurhinder is. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een plattelandswoning is vanwege de bestemmingswijziging ook meegenomen in het geuronderzoek.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse (intensieve) veehouderijen. In de tabel in paragraaf 6.6 is dit weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat de afstand ten aanzien van het plangebied naar de veehouderijen in alle gevallen ruimschoots aan de vaste afstand van 50 meter wordt voldaan. Voor de nieuwe bedrijfswoning geldt dat deze op minimaal 50 meter van omliggende veehouderijen wordt gerealiseerd.

Echter wenst de gemeente wel inzicht te verkrijgen in het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarom is het aspect 'geur' ten aanzien van de nieuwe bedrijfswoning en de nieuw te bestemming plattelandswoning aan de Linderteseweg nader in beschouwing genomen. Om de effecten voor de omliggende veehouderijen te beoordelen is een geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In deze rapportage is de voorgrond geurbelasting van de maatgevende omliggende veehouderijen en de achtergrondbelasting geur in beeld gebracht. Voor de planlocatie is de voorgrondbelasting het meest maatgevend. De milieukwaliteit op basis van het percentage geurgehinderden is in de voorgrondbelasting geclassificeerd als 'redelijk goed' en in de achtergrondbelasting als 'goed'.

Ten aanzien van de geurhinder zijn voor onderhavig initiatief geen bezwaren omdat:

- De voorgrondbelasting geur lager is dan de geurnormen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij;
- Ten aanzien van de voorgrondbelasting geur geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- Ten aanzien van de achtergrondbelasting geur geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De omliggende veehouderijen niet in de planologische ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

**Conclusie**

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.





## 7. Juridische vormgeving

### 7.1 Systematiek van de bestemmingsregels

Het bestemmingsplan 'Plattelandswoning Linderteseweg 46-48' is gemaakt om de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning en een nieuwe bedrijfswoning bij het loonbedrijf mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt, naast de nieuwe bedrijfswoning, verder geen extra bouw- of uitbreidingsmogelijkheden mogelijk. Het is daarom in volledige overeenstemming met huidig vigerend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan vormt een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan is conform de gangbare en actuele bestemmingsplannormen en standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen. De plandocumenten omvatten de bindende planstukken, te weten de regels en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planstukken (de toelichting en andere onderzoeken). De regels en de verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds (Hoofdstuk 2) en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds (Hoofdstuk 4). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de verbeelding en regels;
- nadere onderzoeken t.b.v. diverse specifieke beleidsaspecten.

### 7.2 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de dubbelbestemmingen en algemene regels. Zodoende hebben zij een zekere betekenis voor de handhaving van de regels en de hierin bepaalde eisen ten behoeve van de stedenbouwkundige karakteristiek, monumentale en/of cultuurhistorische waarde enzovoorts.

### 7.3 Bestemmingsplanregels

Voor het opstellen van de planregels is zo veel mogelijk aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Raalte gangbaar is, in het bijzonder bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Landschap 1'.

#### **Bestemming 'Bedrijf'**

Deze bestemming volgt uit het vigerende bestemmingsplan en is zoveel als relevant opgenomen. Bepalingen die niet op de perceel zien zijn uit de regels gelaten. Omdat de bestemming het reeds mogelijk maakt om twee bedrijfswoningen toe te staan, is voor de nieuwe bedrijfswoning geen verdere aanpassing van de bestemmingsomschrijving noodzakelijk.

Om de relatie tussen het bedrijf en de plattelandswoning te laten zien is zowel het bedrijf als de plattelandswoning opgenomen in het plangebied. Op deze wijze is inzichtelijk bij welk bedrijf de plattelandswoning behoort. Aan de begripsbepalingen is het begrip plattelandswoning toegevoegd. Hiermee is duidelijk dat aangesloten wordt op de landelijke wet- en regelgeving omtrent plattelandswoningen.

**Bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'**

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en)- mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

**Bestemming 'Waarde – Landschap 1'**

Voor het behoud van de landschapskenmerken is deze bestemming opgenomen. Het initiatief heeft geen invloed op de landschapskenmerken. Deze bestemming behoeft geen nadere toelichting.

**Functie aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'**

Voor de aanwezigheid van het agrarisch loonbedrijf is de specifieke functie opgenomen. De omvang en activiteiten van het agrarisch loonbedrijf wijzigingen niet. Tevens worde de planologische mogelijkheden van het agrarisch loonbedrijf worden niet beperkt door het initiatief.

**Maatvoering 'Maximaal aanwezige wooneenheden: 2'**

Door het herbestemmen van de woning aan de Linderteseweg 48 naar plattelandswoning, ontstaat ruimte voor het realiseren van de nieuwe bedrijfswoning. Hiermee wordt voldaan aan de geldende voorwaarden uit het bestemmingsplan. De bestemmingsregels worden op dit onderdeel niet aangepast.

**7.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels**

In het bestemmingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels). Tevens is in dit hoofdstuk de algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tenslotte zijn de wettelijk verplichte bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het bestemmingsplan.

**7.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan**

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

**1. Voldoende kenbaarheid van het plan**

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.

### *2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### *3. Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

### *4. Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.

## 8. Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

De omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning is geen bouwplan zoals bedoeld in de 'Grex-wet'. Het realiseren van de nieuwe bedrijfswoning komt reeds overeen met de geldende bestemming voor de planlocatie. Het sluiten van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De plankosten worden verhaald middels een plankostenverhaalovereenkomst. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

#### 8.2.1 Ontvangen reacties

Op 16 december 2023 heeft het college van B&W het ontwerpbesluit genomen ten aanzien van het initiatief. Dit besluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om

zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ten aanzien van het plan ingediend.

### **8.2.2 Wijziging op verzoek**

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een wijziging op verzoek van de initiatiefnemer doorgevoerd. In overleg met de omwonenden heeft initiatiefnemer het college verzocht om de locatie van de nieuwe bedrijfswoning enigszins te verplaatsen. Het verzoek is ontstaan uit:

- Het voorkomen van schade aan kabels van het aanwezige transformatorhuisje en hoge kosten voor het verplaatsen van deze kabels;
- Het creëren van meer ruimte tussen de bestaande woning aan de Linderteseweg 48 en de nieuw te realiseren bedrijfswoning.

Volgend uit het participatieproces is een gewijzigde tekening opgesteld die is weergegeven in figuur 6 van deze onderbouwing. De volledige tekening is als bijlage 1 toegevoegd. In bijlage 7 is het geanonimiseerde verslag van het participatieproces toegevoegd. Hieruit blijkt dat de omgeving geen bezwaar heeft tegen het verplaatsen van de nieuwe bedrijfswoning.