



Toelichting
Omgevingsplan
Wijheseweg 3, Raalte

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 205404

Datum: 6-8-2024

Status: Concept

Versie: 1

© 2024 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
2	Beschrijving project en zijn omgeving.....	6
2.1	Huidige situatie.....	6
2.2	Ruimtelijke en functionele situatie.....	6
2.3	Bouw- gebruiksmogelijkheden omgevingsplan.....	7
3	Participatie.....	10
3.1	Hoe was de voorbereiding?.....	10
3.2	Wat vindt de omgeving?.....	10
3.3	Vooroverleg.....	10
4	Beleidskader.....	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Rijksbeleid en Rijksregels.....	11
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	13
4.4	Gemeentelijk beleid.....	17
5	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving.....	19
5.1	Vormvrije m.e.r. beoordeling.....	19
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
5.3	Duurzaamheid.....	20
5.4	Gezondheid.....	20
5.5	Verkeer en parkeren.....	21
5.6	Ecologie: soortenbescherming.....	21
5.7	Ecologie: gebiedsbescherming.....	21
5.8	Stikstofdepositie.....	21
5.9	Luchtkwaliteit.....	22
5.10	Geluid.....	23
5.11	Geur.....	24
5.12	Omgevingsveiligheid.....	25
5.13	Kabels en leidingen.....	26
5.14	Cultureel erfgoed.....	26
5.15	Bodem.....	27
5.16	Water.....	29
5.17	Impact op omliggende functies.....	30

6	Financiële haalbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Kostenverhaal	31
7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	32
8	Juridische aspecten en planverantwoording	33
8.1	Algemeen	33
8.2	Opzet van de regels	33
	Bijlage 1 Stikstofrapportage	35
	Bijlage 2 Geluidsonderzoek	35
	Bijlage 3 Bodemonderzoek	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Wijheseweg 3 en naastgelegen woning aan de Wijheseweg 5 in Raalte. De locatie is gelegen net buiten het dorp Raalte en ligt daarmee in het overgangsgedebied van het dorp naar het landelijk gebied. Ten westen van het projectgebied ligt de rotonde waar de Wijheseweg en de Nieuwe Deventerweg elkaar kruisen. Daarachter is het dorp Raalte gelegen. Ten oosten en zuiden wordt het projectgebied begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde ligt de Wijheseweg.



Figuur 1: Ligging van de Wijheseweg 3 en 5 (witte onderbroken cirkel) net buiten de kern Raalte

1.1.2 Procedure

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Raalte (in werking getreden op 1 januari 2024) noodzakelijk.

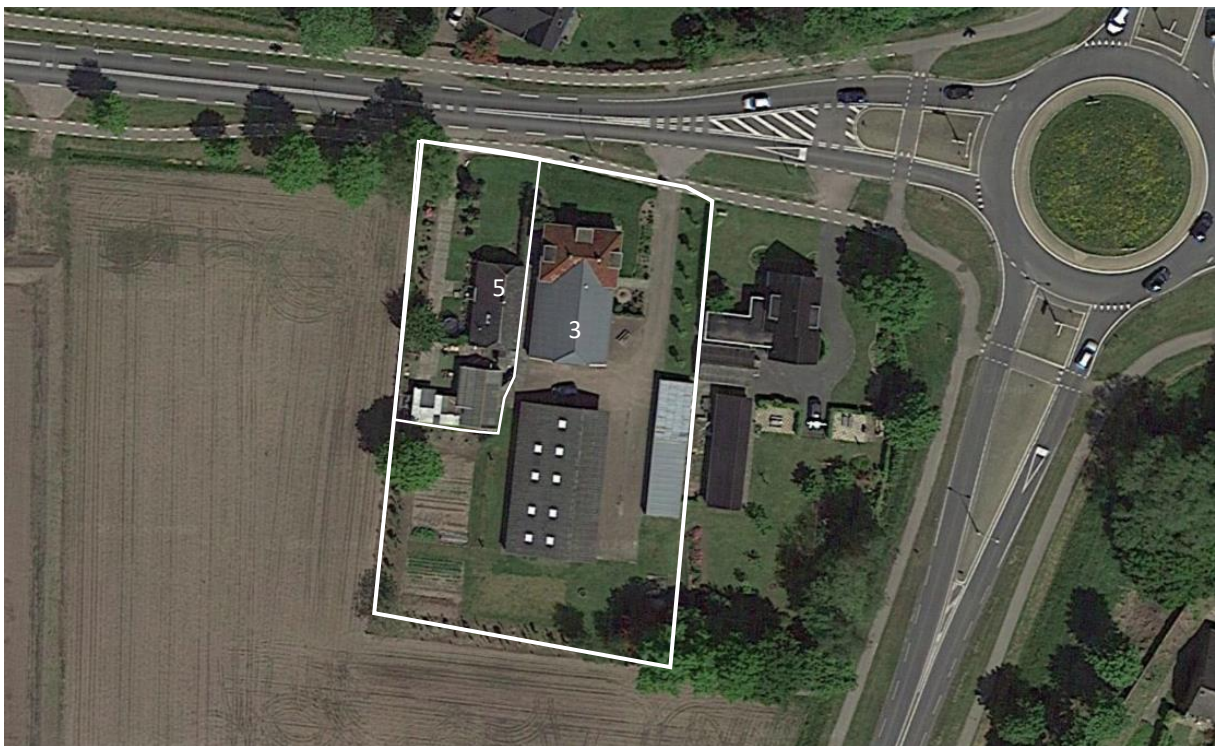
1.1.3 Leeswijzer

De toelichting van voorliggend omgevingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt de participatie voorafgaand aan de omgevingsplanprocedure omschreven. Hoofdstuk 4 bevat de beleidstoets. Hierin komen zowel het rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 5 worden de mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving beschreven. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tot slot beargumenteerd waarom de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Beschrijving project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Op het erf aan de Wijheseweg 3 is in de huidige situatie één karakteristieke woning aanwezig, met achtergelegen 'deel'. Vlak naast deze karakteristieke woning staat een voormalige aanleunwoning (Wijheseweg 5), welke inmiddels kadastraal van het perceel aan de Wijheseweg 3 is gescheiden. Beide woningen hebben een eigen oprit. De voormalige aanleunwoning is destijds als zodanig vergund, maar nooit opgenomen als volwaardige woning in het toenmalige bestemmingsplan. Achter de woningen zijn enkele schuren aanwezig. Dit betreffen een grote schuur en een kleinere kapschuur achter huisnummer 3 en een kleine schuur achter huisnummer 5.



Figuur 2: Huidige situatie ter plaatse van de erven aan Wijheseweg 3 en 5 (met kadastrale grens tussen nummer 3 en 5)

2.2 Ruimtelijke en functionele situatie

Voorliggend plan is opgesteld naar aanleiding van twee afzonderlijke principebesluiten, waarmee het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft ingestemd met het splitsen van de in 2023 als karakteristiek beoordeelde woning aan de Wijheseweg 3 en het planologisch vastleggen van de voormalige aanleunwoning aan de Wijheseweg 5 (inclusief het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming). Ten tijde van voorgenoemde principebesluiten was het voormalige bestemmingsplan 'buitengebied Raalte' (vastgesteld 8 juni 2012) nog van kracht. Vanaf 1 januari 2024 is het toenmalige bestemmingsplan opgegaan in het (tijdelijke deel van) Omgevingsplan van de gemeente Raalte. In dit voormalige bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch' met gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (zie figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede voormalig bestemmingsplan 'buitengebied Raalte', inmiddels opgegaan in tijdelijk Omgevingsplan gemeente Raalte

2.3 Bouw- gebruiksmogelijkheden omgevingsplan

2.3.1 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het erf aan de Wijheseweg 3 bewoond door twee huishoudens. Aan het erf vinden geen fysieke aanpassingen plaats, behalve het verbouwen (splitsen) van de huidige karakteristieke woning zodat in het achterste deel van de woning één extra wooneenheid ontstaat. Op het erf aan de Wijheseweg 5 vinden in eerste instantie geen aanpassingen plaats. In de toekomst bestaat het voornemen om de schuur achter de woning aan de Wijheseweg 3 te verplaatsen naar de zuidwestelijke hoek van het perceel, in het verlengde van de bebouwing aan de Wijheseweg 5. Hierbij zal de oppervlakte van de schuur enigszins afnemen ten opzichte van de huidige situatie, zodat de schuur volledig binnen het bouwvlak komt te staan. In de toekomstige situatie heeft het gehele plangebied een woonfunctie, waarbij ter plaatse van de Wijheseweg 3 twee wooneenheden zijn toegestaan. Ter plaatse van de Wijheseweg 5 betreft dat alleen de bestaande woning.

De Wijheseweg 5 wordt in de huidige situatie al bewoond door derden en is reeds kadastraal gesplitst van de woning aan de Wijheseweg 3. De woning aan de Wijheseweg 3 zal bewoond worden door de initiatiefnemers.



Figuur 4: Schets toekomstige situatie met verbouwde schuur (achterste deel van het gebouw) tot woning



Figuur 5: Gewenste locatie te verplaatsen schuur

2.3.2 Ontwikkeling

Met voorliggend plan wordt de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden, conform de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van karakteristieke panden die was opgenomen in het toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte 2020'. Deze splitsing dient formeel te worden vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Raalte. Daarnaast wordt de naastgelegen voormalige aanleunwoning als volwaardige woning opgenomen in het vigerende Omgevingsplan. Met deze ontwikkelingen wijzigt gelijktijdig de huidige agrarische functie naar een woonfunctie.

2.3.3 Strijdigheden

In het voormalige bestemmingsplan 'buitengebied Raalte' (vastgesteld 8 juni 2012), is opgenomen dat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' per bouwvlak slechts één woning is toegestaan. De huidige aanleunwoning aan de Wijheseweg 5 is daarmee nog niet planologisch vastgelegd. Daarnaast is het splitsen van de woning aan de Wijheseweg 3 in strijd met de toenmalige bestemming. In het voormalige bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van karakteristieke panden (artikel 49.1), op grond waarvan de woning aan de Wijheseweg 3 mag worden gesplitst. Daarnaast dient bestemming van de percelen aan de Wijheseweg 3 en 5 te worden gewijzigd naar 'Wonen', aangezien van agrarische activiteiten geen sprake (meer) is.

Afwijken bruidsschat

Vanuit artikel 5.89I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt een verplichting om de bruidsschatregels uit artikel 22.27 en 22.36 aan te passen zodat de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken worden beperkt. In de regels van voorliggend plan wordt een aanvulling gedaan op artikel 22.36

van de bruidsschat door op te nemen dat voor het realiseren van bodemgevoelige bouwwerken van meer dan 50m² vergunningsplichtig zijn op basis van artikel 22.26 van de bruidsschat. Daarnaast worden de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen van bouwwerken vóór de achtergevel op het perceel aan de Wijheseweg 3 uitgesloten, om de karakteristieke waarde van het voorhuis te beschermen.

Eveneens wordt in de regels van voorliggend plan een aanvulling gedaan op de meetbepalingen uit de bruidsschat door op een eenduidige manier aan te geven op welke wijze hoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding?

Op 20 januari 2023 hebben de initiatiefnemers en huidige eigenaren van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 de sleutels van deze woning gekregen. Direct daarna, op 22 januari 2023, zijn de directe burens uitgenodigd en hebben de initiatiefnemers hen op de hoogte gesteld van het voornemen om de woning te splitsen. Dit betreft de burens woonachtig op de volgende adressen:

- Wijheseweg 1
- Wijheseweg 5 (voormalige aanleunwoning, welke onderdeel is van het plangebied)
- Wijheseweg 2
- Hogeweg 2

Naast bovenstaande bijeenkomst heeft er in juli 2023 een buurtbarbecue plaatsgevonden, waarbij niet alleen directe burens aanwezig waren, maar ook andere burens woonachtig aan de Wijheseweg en Tolhuisweg. Hierbij is opnieuw de voorgenomen splitsing van de woning met de omgeving besproken.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Tijdens de bijeenkomsten was de omgeving zeer positief over het plan. Geen van de burens had op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan. Vanwege de kleinschaligheid van het plan wordt aangenomen dat de burens op deze wijze voldoende op de hoogte zijn gebracht van het plan en voldoende mogelijkheden hebben gehad voor inspraak. Gezien het gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing, wordt bredere participatie met andere belangengroepen niet noodzakelijk geacht.

3.3 Vooroverleg

Waterschap Drents Overijsselse Delta

De gemeente Raalte is in een vroeg stadium betrokken in de planvorming. Gedurende de planvorming heeft meerdere keren afstemming met de gemeente plaatsgevonden.

Gemeente Raalte

Op 26 januari 2024 is waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gesteld van het plan middels het uitvoeren van de digitale watertoets. Hieruit volgt de 'geen belang procedure'. Nadere afstemming met waterschap Drents Overijsselse Delta is daarom niet benodigd.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid. Hierbij worden ook de instructieregels voor lagere overheden behandeld die zijn opgenomen in het Bkl en/of de provinciale omgevingsverordening.

4.2 Rijksbeleid en Rijksregels

4.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan betreft een kleinschalige ontwikkeling die geen negatieve effecten heeft op nationale belangen. Het plan heeft betrekking op het toevoegen van één wooneenheid in een bestaande karakteristieke woning door middel van het splitsen van de woning. Daarmee wordt een nieuwe wooneenheid gecreëerd zonder hiervoor nieuwbouw en verharding toe te voegen in de groene ruimte. Het initiatief is in overeenstemming met de NOVI.

4.2.2 Instructieregels Rijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's); het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze besluiten bevatten de regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

De instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in het Bkl hebben betrekking op:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Aanvullend op bovenstaande bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Hieronder zal in worden gegaan op de instructieregels die voor voorliggend plan relevant zijn.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

- *Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)*

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 5.12). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de woningen aan de Wijheseweg. Hoewel er in pandig één wooneenheid wordt toegevoegd, worden er verder geen aanpassingen gedaan aan de infrastructuur of bereikbaarheid van de woningen bij een calamiteit. Daarmee is het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling voldoende geborgd.

- *Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)*

De ontwikkeling heeft geen betrekking op nieuwbouw of aanpassingen in het watersysteem. Er is daarnaast geen sprake van een toename aan verharding. Hemelwater kan, net zoals in de huidige situatie, ter plaatse infiltreren. Daarmee zijn de waterbelangen in voorliggend plan voldoende verankerd.

- *Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl)*

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 5 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft de luchtkwaliteit geldt dat het toevoegen van één wooneenheid in de bestaande woonboerderij aan de Wijheseweg 3 niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van één wooneenheid en omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie zorgt daarnaast niet voor geuremissie. Vergeleken met de huidige situatie, waarbij het perceel een agrarische bestemming kent, vervallen juist de planologische mogelijkheden om op deze locatie dergelijke activiteiten te ontplooiën. Voor wat betreft geluid geldt dat in de eerste instantie niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Echter, kan middels de bouwkundige aanpassingen voor de splitsing van het pand (en de daarbij gebruikte materialen) wel worden gezorgd voor een aanvaardbaar binnen niveau van

33 dB en kan worden voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB. Zodoende ziet het plan voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

- *Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl)*

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij de woonboerderij aan de Wijheseweg 3 wordt gesplitst. Er is geen sprake van nieuwbouw. Het voorhuis van de woonboerderij aan de Wijheseweg 3 is als karakteristiek beoordeeld. Met de verbouwing van de woonboerderij worden geen uitwendige aanpassingen gedaan aan het voorhuis. De werkzaamheden betreffen enkel in pandige werkzaamheden ten behoeve van de splitsing én ondergeschikte uitpandige werkzaamheden om het achterste deel van de woonboerderij geschikt te maken als woonhuis. Daarmee is er geen sprake van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.

- *Het behoud van ruimte voor toekomstige functies zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6)*

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bestaande perceel aan de Wijheseweg 3 en 5 en heeft geen betrekking op nieuw ruimtebeslag.

- *Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten als landsverdediging en nationale veiligheid, (paragraaf 5.1.7)*

Niet van toepassing op voorliggend plan.

- *Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)*

Niet van toepassing op voorliggend plan.

4.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is passend binnen de instructieregels vanuit het Rijk, zoals opgenomen in het Ob, Bkl, Bal en Bbl.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.3.1 Provinciale omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het beleidsinstrument voor provincies om richting te geven aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De visie benoemt de integrale ambitie, centrale opgaven en strategie op thema's als ruimte, natuur, water, landschap, verkeer en cultureel erfgoed. Ook schetst de omgevingsvisie vanuit deze integrale benadering de koers voor het wonen, werken en recreëren in de provincie.

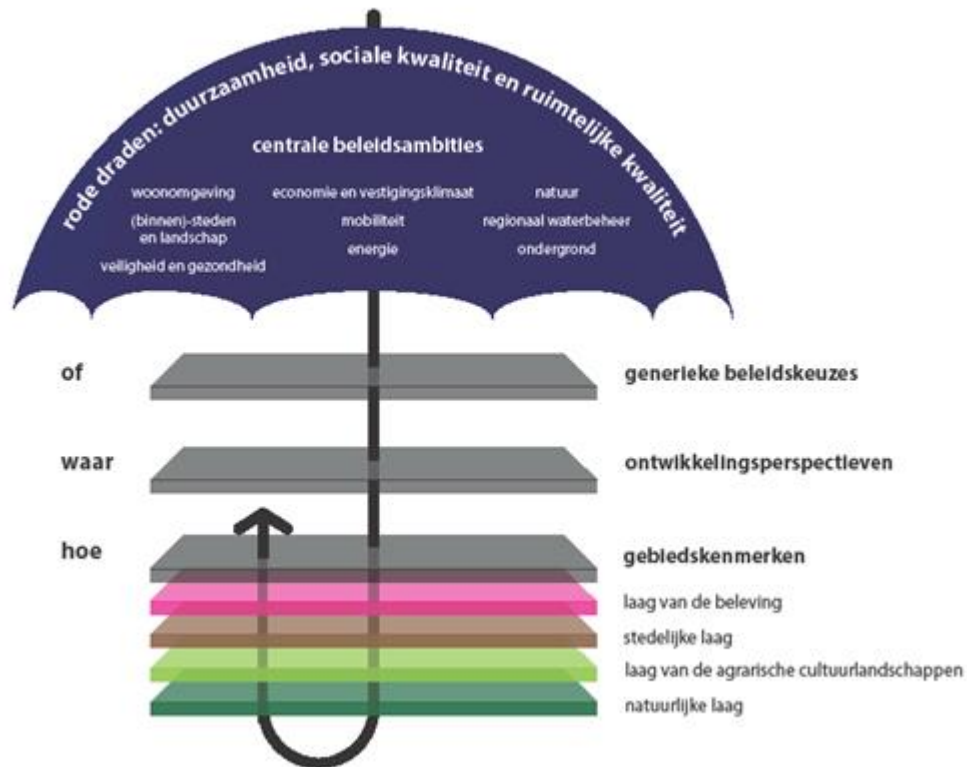
In 2017 is de Omgevingsvisie en -verordening 2017 vastgesteld. De laatste (ontwerp) actualisatie is van 8 november 2023. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Eén 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 om de belangrijke thema's uit de Omgevingsvisie juridisch te borgen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes (Of).
2. Ontwikkelingsperspectieven (Waar)
3. Gebiedskenmerken (Hoe).



Figuur 6: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

Generieke beleidskeuzes (Of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Een aantal beleidskeuzes geldt nagenoeg voor alle ontwikkelingen op alle locaties in Overijssel:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bovenstaande beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee wordt een nadere invulling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking gegeven. In paragraaf 4.3.2 wordt nader getoetst aan bovenstaande principes, aan de hand van de desbetreffende artikelen uit de provinciale omgevingsverordening.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Het plangebied is niet gelegen in een NNN-gebied en het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied is circa 4,1 kilometer verwijderd. Op de kaart van de omgevingsvisie is te zien dat het plangebied in de 'Boringsvrije zone Salland Diep' ligt. Daarmee zijn bodemenergiesystemen (zoals geothermie) op deze locatie uitgesloten.

Ontwikkelingsperspectieven

Aan het plangebied is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' toegekend. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is gericht 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 moet er ruimte zijn voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Het plan past daarmee binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.



Figuur 7: Ligging van het plangebied in ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Gebiedskenmerken

In de provinciale omgevingsvisie worden aan het plangebied een aantal gebiedskenmerken toegekend. Ten aanzien van de natuurlijke laag, ligt het plangebied in het deelgebied 'Dekzandvlakte en ruggen'. Als het gaat om het agrarisch cultuurlandschap, dan is het plangebied gelegen in het deelgebied 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Voor beide deelgebieden gelden specifieke ontwikkelambities die van toepassing zijn bij nieuwe ontwikkelingen.

Voorliggend plan betreft geen nieuwe ontwikkeling die ruimtebeslag legt op de groene ruimte. Het gaat om het splitsen van de bestaande karakteristieke woning op huisnummer 3, en het planologisch vastleggen van de bestaande voormalige aanleunwoning op huisnummer 5. Aangezien het plan betrekking heeft op de bestaande bebouwing, en er dus geen nieuwbouw zal plaatsvinden, is het nemen van aanvullende (landschappelijke) maatregelen ten aanzien van de gebiedskenmerken niet benodigd.

4.3.2 Provinciale omgevingsverordening

De omgevingsverordening van de provincie Overijssel is in 2017 door de Provinciale Staten vastgesteld en is opnieuw in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de in de omgevingsvisie geschetste ambities. De omgevingsverordening is erop gericht om door middel van instructieregels en rechtstreeks

werkende regels een goede balans te bereiken tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De instructieregels gelden onder meer voor onderwerpen als natuur, landschap, erfgoed, milieu, klimaat, ruimtelijke inrichting of verkeer.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De provinciale omgevingsverordening bevat enkele artikelen (op basis van de generieke beleidskeuzes uit de omgevingsvisie) die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierna is de ontwikkeling per relevant artikel van de omgevingsverordening getoetst:

art. 4.4 Principe van concentratie

In lid 1 is opgenomen dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. In gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk kan het omgevingsplan voorzien in een bovenregionale behoefte aan ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Het toevoegen van één nieuwe wooneenheid past binnen de lokale behoefte (zie ook paragraaf 4.4.2).

art. 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In lid 1 is opgenomen dat bestemmingsplannen alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk mogen maken, aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan heeft betrekking op het toevoegen van één wooneenheid in de bestaande karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 en het planologisch vastleggen van de bestaande aanleunwoning aan de Wijheseweg 5. Daarmee wordt er fysiek geen nieuwe woning in de groene omgeving gebouwd, maar wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande bebouwing. Zodoende kan worden gesteld dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

art. 4.6 Toekomstbestendigheid

Een initiatief mag de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen, moet bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden. Daarnaast moeten dergelijke ontwikkelingen ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief voorziet in het voegen van één nieuwe wooneenheid in een reeds bestaande karakteristieke woning, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woningvraag in de gemeente Raalte. Het betreft het toevoegen van een wooneenheid voor eigen gebruik van de initiatiefnemers, waarmee sprake is van een toekomstbestendig gebruik van het gebouw.

Art. 4.8 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan betreft geen nieuwe ontwikkeling zoals bedoeld wordt in bovenstaand artikel. Het betreft het splitsen van een bestaande woning en planologisch vastleggen van een bestaande voormalige aanleunwoning, waarbij geen nieuwbouw (en dus geen nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving) plaatsvindt.

Doorwerking provinciale instructieregels

In de omgevingsverordening van Overijssel (in werking getreden op 1 januari 2024) zijn ook verscheidene instructieregels opgenomen die een doorwerking kunnen hebben in een omgevingsplan. Onderstaand worden alleen de van toepassing zijnde provinciale instructieregels omschreven, die het bevoegd gezag verplichten om de bepalingen uit de instructieregels in de regels van het omgevingsplan veilig te stellen.

- **Artikel 4.43 Verbod op nieuwe glastuinbouwbedrijven**

In artikel 4.43 is opgenomen dat omgevingsplannen geen mogelijkheden mogen bieden voor de nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Deze bepaling wordt voldoende geborgd in de regels van voorliggend plan.

- **Artikel 4.44 Instructieregel geitenhouderijen**

In artikel 4.44 is opgenomen dat omgevingsverplannen de nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen moeten uitsluiten. Deze bepaling wordt voldoende geborgd in de regels van voorliggend plan.

- **Artikel 4.109 Verbod op installaties onconventioneel gas**

Artikel 4.109 regelt dat omgevingsplannen niet mogen voorzien in het oprichten en gebruiken van installaties voor proefboringen naar en winning van fossiele gassen die opgesloten zitten in de hardere bodemlagen in de diepe ondergrond. Deze bepaling wordt voldoende geborgd in de regels van voorliggend plan.

- **Artikel 4.110 en 4.111 Verbod opslag radioactief afval in boven- en ondergrond**

Bovenstaande artikelen zien erop toe dat omgevingsplannen niet voorzien in een nieuwe ondergrondse (4.110) of bovengrondse (4.111) opslagmogelijkheid voor radioactief afval. Deze bepaling wordt voldoende geborgd in de regels van voorliggend plan.

Overige instructieregels zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening zijn getoetst maar niet van toepassing bevonden op voorliggend plan.

4.3.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie- en verordening. In de regels van voorliggend omgevingsplan worden de relevante instructieregels vanuit de provinciale omgevingsverordening daarnaast voldoende geborgd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Raalte

De omgevingsvisie van de gemeente Raalte 'Horizon gemeente Raalte 2040' is vastgesteld op 26 november 2020. De omgevingsvisie betreft een strategisch document, welke richting geeft aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie staan ook de ambities en ontwikkelrichtingen voor het buitengebied. De ambitie voor het buitengebied is een modern productie- en werklandschap met toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden. Ook is er ruimte voor innovatie, technologie, klimaatdiensten, duurzame energieopwekking en nevenactiviteiten door agrariërs (zoals zorg educatie of toerisme).

Het buitengebied is een mozaïek van functies en belangen. Deze kenmerkende diversiteit staat ook in de toekomst voorop. Wonen in het buitengebied komt de dynamiek en variatie ten goede, maar staat soms wel op gespannen voet met het agrarische karakter en productie. Bij het toevoegen van nieuwe woningen moeten daarom de identiteit en het gebruik van het agrarische landschap als vertrekpunt worden genomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de gemeentelijke omgevingsvisie is een verscheidenheid aan functies mogelijk in het buitengebied, waaronder wonen. Voorliggend plan heeft onder andere betrekking op het toevoegen van één wooneenheid in een bestaande karakteristieke woning door middel van woningsplitsing. Verder wijzigt de huidige woonfunctie naar een agrarische functie, en wordt de voormalige aanleunwoning Wijheseweg 5 planologisch vastgelegd. Hoewel er sprake is van het toevoegen van een wooneenheid, is er geen sprake van extra ruimtebeslag op het agrarisch productielandschap. Ook worden met de ontwikkeling geen agrarische bedrijven in de omgeving gehinderd, zoals nader wordt beargumenteerd in hoofdstuk 5.

4.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte’

De mogelijkheid tot het splitsen van karakteristieke boerderijen was ten tijde van het positieve principebesluit in oktober 2023 nog als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het (voormalige) bestemmingsplan ‘buitengebied Raalte’ (vastgesteld 8 juni 2012), welke per 1 januari van rechtswege onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Raalte. Vanuit voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid dient de ontwikkeling te voldoen aan voorwaarden ten aanzien van richtafstanden tot andere functies, cultuurhistorisch behoud van het pand en geluidsbelasting als gevolg van wegeverkeerslawaai. Daarnaast moet in het plan worden opgenomen dat de wooneenheden aaneengebouwd dienen te blijven en het gebruik enkel plaats mag vinden binnen het bestaande bouwvolume.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid vanuit het voormalige bestemmingsplan. Daarnaast wordt in dit plan beschreven dat met de nieuwe wooneenheid voldoende afstand wordt gehouden tot andere functies en heeft een geluidsonderzoek plaatsgevonden om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. In de regels van dit plan wordt opgenomen dat de wooneenheden aaneengebouwd dienen te blijven en dat de woonfunctie enkel betrekking heeft op het bestaande bouwvolume.

4.4.3 Conclusie

Het plan is passend binnen de gemeentelijke omgevingsvisie, het Programma Wonen 2021-2025 en de voormalige splitsingsregeling uit het (voormalige) bestemmingsplan ‘buitengebied Raalte’.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) toetst of er sprake is van een plan of ontwikkeling met grote milieugevolgen. Bij besluiten die mogelijk grote gevolgen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling negatieve milieueffecten heeft ten aanzien van de fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt hier verder op in gegaan.

5.1.1 Wettelijk kader

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat samen met hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) de regelgeving over de milieueffectrapportage. Op basis van deze regels is een plan-m.e.r. verplicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

Bijlage V van het Ob bevat een niet-limitatieve lijst met projecten met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Ook voor andere dan in de lijst genoemde projecten kan eventueel een beoordeling nodig zijn om na te gaan of er sprake is van mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

Voor kleinere (lokale) ontwikkelingen of kleine wijzigingen bestaat de plan-m.e.r.-beoordeling als opvolger van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De plan-m.e.r.-beoordeling is verplicht wanneer een ontwikkeling leidt tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten en significantie gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. De plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob worden genoemd.

5.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Ob. Een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een m.e.r. is niet nodig.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt geborgd door het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel stimuleert zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte en het streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door het bevorderen van vraaggerichte ontwikkelingen en het voorkomen van overprogrammering. De ladder dwingt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming af. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet altijd afgewogen worden en gemotiveerd aan de hand van een beschrijving van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Voor ontwikkelingen 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaande stedelijk gebied is voorzien.

5.2.1 Wettelijk kader

In artikel 5.129g Bkl wordt een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een

andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'. Artikel 5.129g bepaalt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Dit betreft jurisprudentie gebaseerd op het voormalige Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze jurisprudentie wordt echter nog steeds betrouwbaar geacht, aangezien het in essentie gaat om het al dan niet aanmerken van ontwikkelingen als een stedelijke ontwikkeling. Uit voorgenoemde jurisprudentie blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie tot 11 woningen binnen de bebouwde niet kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling¹.

5.2.2 Conclusie

Voorliggend plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling omdat er slechts één woning wordt toegevoegd, waarmee de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

5.3 Duurzaamheid

Voorliggend plan ziet toe op het splitsen van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 en het planologisch vastleggen van de voormalige aanleunwoning aan de Wijheseweg 5. Daarnaast wordt gelijktijdig de huidige agrarische functie gewijzigd naar wonen, aangezien er geen sprake meer is van agrarische activiteiten op het erf. Met voorgenoemde ontwikkelingen wordt het gebruik van het erf toekomstbestendig voortgezet. Daarnaast worden door de initiatiefnemers van voorliggend plan verscheidene maatregelen genomen om de bestaande woning aan de Wijheseweg 3 te verduurzamen. Zo wordt de buitenschil van de woning beter geïsoleerd, waardoor de isolatie gelijk staat aan deze van een nieuwbouwwoning. Daarnaast worden zonnepanelen aangelegd en wordt de woning volledig gasloos. Daarmee is het aspect 'duurzaamheid' in voorliggend plan voldoende verzekerd.

5.4 Gezondheid

Integrale besluitvorming en samenhang door alle aspecten van de fysieke leefomgeving vroegtijdig te betrekken is een van de uitgangspunten van de Omgevingswet. Gezondheid is hier een belangrijk onderdeel van. Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

In de toekomstige situatie zijn er in het plangebied drie wooneenheden aanwezig, in plaats van de huidige twee woningen aan de Wijheseweg 3 en 5. Voorliggend plan betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij geen fysieke aanpassingen plaatsvinden, met uitzondering van een verbouwing van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 om deze te splitsen in twee wooneenheden. In vergelijking met de huidige planologische situatie, waarbij het gehele plangebied nog een agrarische functie kent, zijn er in de toekomstige situatie minder mogelijke gezondheidsrisico's. Bij een agrarisch bedrijf is er onder andere sprake van meer (grootschalig) verkeer (meer stikstofuitstoot) en mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit. In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast volgt in paragraaf 5.10 een onderbouwing van het aspect geluid. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de hoogst toelaatbare grenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de reeds geplande bouwkundige aanpassingen voldoende zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen (zie paragraaf 5.10). Het plan wordt daarom ten aanzien van het aspect gezondheid uitvoerbaar geacht. De ontwikkeling brengt geen gezondheidsrisico's met zich mee.

¹ ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921, ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

5.5 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is er reeds sprake van twee wooneenheden binnen het plangebied. Met de splitsing van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 wordt één extra wooneenheid toegevoegd. Het gehele plangebied krijgt echter in het Omgevingsplan een woonfunctie, waardoor de mogelijkheid voor het (opnieuw) vestigen van een agrarisch bedrijf aan de Wijheseweg 3 (en 5) vervalt. Het totaal aantal verkeersbewegingen ten aanzien van woonverkeer van en naar het plangebied, zal als gevolg van de nieuwe wooneenheid, slechts in beperkte mate toenemen. De huidige infrastructuur kan deze toename aan, omdat beide percelen zijn ontsloten op de Wijheseweg. Daarnaast kent de locatie in het voormalige bestemmingsplan een agrarische bestemming, waardoor op basis hiervan in principe een agrarisch bedrijf met bijkomende verkeersbewegingen van onder andere groot landbouwverkeer mogelijk is. Voor parkeren is voldoende ruimte aanwezig op het erf. Daarmee wordt het plan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar geacht.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden bepaald of er geen beschermde soorten worden geschaad. Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling vinden werkzaamheden plaats aan de bestaande bebouwing. Ten behoeve van het splitsen van de woning, worden in pandig werkzaamheden uitgevoerd. De voorzijde van de woning is reeds geschikt voor bewoning. De achterzijde van de woning (voorheen de deel) moet nog geschikt worden gemaakt voor bewoning. Aan de buitenzijde van de woning wordt niet aan de hoofdconstructie gewerkt. Aan de linkerzijde wordt enkel een vide gecreëerd. De huidige constructie op deze plek betreft een combinatie van dakpanplaten op panlatten. De dakpanplatenconstructie is een afgesloten constructie waar geen nestruimte aanwezig is voor vogels of vleermuizen. Dit in tegenstelling tot een traditionele dakpanconstructie. Daarnaast bevindt er zich geen dakbeschot achter de dakpanplaten/panlatten, waardoor de achterzijde van de woning in beginsel al niet geschikt is voor deze soorten om zich te vestigen. Zodoende is nader ecologisch onderzoek in het kader van soortenbescherming niet benodigd.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een NNN-gebied of anderzijds beschermd gebied op basis van het provinciale beleid. Het NNN kent binnen de provincie Overijssel daarnaast geen externe werking. Dit geldt wel voor Natura 2000-gebieden. In paragraaf 5.8 wordt beschreven in hoeverre de ontwikkeling een effect heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.8 Stikstofdepositie

Ten behoeve van de splitsing van de woning is een stikstofberekening uitgevoerd. Zowel de aanlegwerkzaamheden als de verkeersbewegingen in de gebruiksfase van de woning hebben een stikstofdepositie tot gevolg. Middels een stikstofberekening kan worden berekend of deze een significant negatief effect hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden gelegen op verschillende afstanden. Rondom het plangebied betreffen dit de volgende Natura 2000-gebieden.

- Boetelerveld: ca. 4,1 km
- Rijntakken: ca. 8,3 km
- Sallandse Heuvelrug: ca. 9,2 km

Uit de berekening (zie bijlage 1) volgt dat de ontwikkeling aan de Wijheseweg 3 te Raalte geen depositieresultaten boven 0,00 mol N/ha/jaar op bovenstaande gebieden tot gevolg heeft. Op basis van de stikstofberekening kan dan ook worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor een

significant negatief effect. Hiermee is een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit niet aan de orde.

5.9 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.9.1 Wettelijk kader

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarde vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. De provincie en de gemeente kunnen lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht in de omgevingsverordening en het omgevingsplan opnemen.

In artikel 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn standaardgevallen opgenomen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Artikel 5.54. (standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit)

Het toelaten van activiteiten leidt in ieder geval tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder als bedoeld in artikel 5.53 voor zover het gaat om een verhoging als gevolg van het toelaten van:

- a. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m²; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m²;
- b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- c. zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- d. het telen van gewassen in kassen, bedoeld in artikel 3.205 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
 - 1°. niet-verwarmde kassen; of
 - 2°. verwarmde kassen niet groter dan 2 ha;
- e. het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt, bedoeld in artikel 3.208 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- f. het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, bedoeld in artikel 3.211 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
 - 1°. witloftrek; of
 - 2°. teelt van eetbare paddenstoelen; of
- g. het exploiteren van een spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 3.295b van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het begin van de activiteit of een wijziging die leidt tot een toename van het aantal dieseltractie-uren van ten hoogste 7.500 per jaar.

5.9.2 Conclusie

Voorliggend plan heeft geen betrekking op het realiseren van meer dan 1.500 woningen, maar slechts betrekking op het splitsen van een reeds aanwezige karakteristieke woning. Daarmee draagt de ontwikkeling

niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie artikel 5.54 lid b sub 1). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor voorliggend plan.

5.10 Geluid

Geluid is voor veel activiteiten in de fysieke leefomgeving een relevant aspect. Sommige activiteiten zijn een bron van geluid, andere activiteiten worden er aan blootgesteld. De regels voor geluid gaan over het beheersen van geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen. De regelgeving omtrent geluid waar aan moet worden voldaan is opgenomen in het Bkl, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Daarnaast mogen bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door een nieuwe ontwikkeling en moet er binnen en rond het plangebied sprake blijven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.10.1 Wettelijk kader

De instructieregels uit het Bkl wijzen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21) en geluidgevoelige ruimten (artikel 3.22) aan. Dit ter bescherming van mensen tegen geluid. Het gaat hierbij om aanwezige, in aanbouw zijnde en geprojecteerde gebouwen. Voor het toelaten van een nieuwe activiteit met een geluidgevoelig gebouw of geluidgevoelige ruimte moet er sprake zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau. Anderzijds dient er bij een nieuwe ontwikkeling of activiteit ook sprake te zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau in reeds aanwezige geluidgevoelige gebouwen of ruimten en mag een nieuwe woning of andere geluidgevoelige functie reeds aanwezige activiteiten niet al te zeer beperken.

Op grond van artikel 2.12a van de Omgevingswet moet de provincie geluidproductieplafonds vaststellen voor de provinciale wegen. Op dit moment zijn er door de provincie Overijssel nog geen geluidproductieplafonds vastgesteld en zijn deze dan ook niet overgenomen in de bestemmingsplannen van Overijsselse gemeenten. Zodoende is artikel 12.13ia van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing, waarin wordt bepaald dat in dergelijke gevallen de Aanvullingswet geluid Omgevingswet van toepassing is. Hierin is het overgangsrecht ten aanzien van de geluidsregels bepaald, waaruit blijkt dat nog steeds de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53dB van toepassing is.

5.10.2 Onderzoek

Om de geluidsbelasting op de nieuw te realiseren wooneenheid te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). De toekomstige woning ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van de Wijheseweg (N756), de Nieuwe Deventerweg (N348), de Hogeweg en de Burgemeester Kerssemakersstraat. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 60 dB bedraagt ter plaatse van de linker zijgevel. Zodoende is ook aanvullend onderzoek uitgevoerd waarin de uitgangspunten van de toekomstige bouwkundige staat (naad- en kierdichtingen, beglazing, dakramen, gevels en dak), is getoetst aan een maximaal toelaatbaar binnen niveau van 33 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat met de reeds geplande bouwkundige aanpassingen aan het pand (waarbij o.a. is gekeken naar de type glazen, dakramen, materialen etc.) wordt voldaan aan het maximaal toelaatbare binnen niveau van 33 dB. Er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk.

5.10.3 Conclusie

Hoewel niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt (met behulp van de geplande de bouwkundige aanpassingen) wel voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB/maximaal toelaatbaar binnen niveau van 33 dB. Het plan is daarom uitvoerbaar ten aanzien van het aspect geluid en voldoet op dit aspect aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.11.1 Wettelijk kader

Geurgevoelige gebouwen dienen beschermd te worden tegen geurbelasting van activiteiten in de omgeving. De instructieregels van het Rijk voor het aspect geur zijn opgenomen in het Bkl. De instructieregels van het Rijk gelden voor zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor overige activiteiten stelt de gemeente in het omgevingsplan eigen omgevingswaarden. Artikel 5.91 van het Bkl wijst geurgevoelige gebouwen aan die in ieder geval bescherming genieten. Hierbij gaat het onder meer om woningen of gebouwen met een zorg- of onderwijsfunctie. Voor overige gebouwen of locaties stelt de gemeente in het omgevingsplan eigen normen voor de mate van geurbescherming. Indien er sprake is van milieubelastende activiteiten gelden specifieke beoordelingsregels uit artikel 8.20 Bkl.

Artikel 5.91. (geurgevoelige gebouwen)

1. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
 - a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
 - b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
 - c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
 - d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.
2. Het eerste lid geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als bedoeld in dat lid als het omgevingsplan in dat gedeelte niet toelaat een:
 - a. woonfunctie;
 - b. onderwijsfunctie;
 - c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied;
 - d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied;
 - e. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een woonfunctie; of
 - f. bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een gezondheidszorgfunctie met bedgebied.
3. Onder een geurgevoelig gebouw wordt ook verstaan een gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.
4. Het omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.
5. In het omgevingsplan kan paragraaf 5.1.4.6 overeenkomstig worden toegepast op locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen.

5.11.2 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied vervalt de huidige agrarische functie. Daarmee zijn er in de toekomst geen mogelijkheden voor het starten van een agrarisch bedrijf met bijkomende geuremissie. Woningen in de omgeving van het plangebied kunnen daarmee geen geurhinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

De VNG en het Rijk adviseren om na inwerkingtreding van de Omgevingswet de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer te gebruiken. In plaats daarvan kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de Staalkaarten en de door VNG opgestelde indicatieve bedrijvenlijst. Nu de indicatieve

bedrijvenlijst nog niet is vrijgegeven wordt vooralsnog het gebruik van de lijsten en richtafstanden uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voortgezet.

5.12 Omgevingsveiligheid

Deze paragraaf gaat in op de wijze waarop bij de voorgenomen ontwikkeling de omgevingsveiligheid wordt gewaarborgd. Hierbij gaat het om de risico's die voortkomen uit de opslag, productie, gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.12.1 Wettelijk kader

Afdeling 5.1.2 van het Bkl bevat de instructieregels voor omgevingsveiligheid. De activiteiten die zijn aangewezen als risicobronnen worden benoemd in bijlage VII van het Bkl. Deze risicobronnen zijn belang voor de regels met betrekking tot aandachtsgebieden en het plaatsgebonden risico. De in bijlage VII benoemde activiteiten zijn:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (milieubelastende activiteiten uit het Bal);
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor;
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Artikelen 5.12 t/m 5.15 van het Bkl gaan in op de aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's. Deze aandachtsgebieden gelden van rechtswege en worden vastgelegd in de digitaal raadpleegbare Register Externe Veiligheid, wat online raadpleegbaar is. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico door ter plaatse van het risicogebied geen kwetsbare gebouwen en/of (beperkt) kwetsbare locaties toe te laten. Middels voorschriftgebieden kunnen extra maatregelen worden opgelegd waardoor deze gebouwen en locaties wel toelaatbaar zijn. Deze maatregelen zijn als extra bouweisen vastgelegd in paragraaf 4.2.14 van het Bbl.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Via het Register Externe Veiligheid is de Atlas Leefomgeving raadpleegbaar, waarop voor geheel Nederland de externe veiligheidsrisico's zichtbaar zijn. In de directe nabijheid van de Wijheseweg 3 en 5 zijn geen externe risico's aanwezig. Het dichtstbijzijnde risico's bevinden zich op een afstand van 520 meter (opslagtank voor propaan noorden) en 530 meter (windturbine ten zuiden). Het plangebied is ruimschoots buiten de desbetreffende aandachtsgebieden gelegen (zie figuur 6). Aan de andere kant brengt de ontwikkeling (splitsen van de karakteristieke woning) geen externe veiligheidsrisico's met zich mee.



Figuur 8: Ligging van het plangebied (wit omcirkeld) ten opzichte van de dichtstbijzijnde externe risicobronnen

5.13 Kabels en leidingen

De enige fysieke aanpassing die als gevolg van het plan plaats zal vinden, is splitsen van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 met bijkomende verbouwing. Aangezien alle werkzaamheden plaatsvinden in de bestaande bebouwing, hebben deze geen gevolgen voor aanwezige kabels en leidingen in de ondergrond. Het is daarmee ook niet noodzakelijk om deze nader in kaart te brengen.

5.14 Cultureel erfgoed

Het omgevingsplan dient rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Deze paragraaf gaat in op de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, archeologische waarden en cultuurhistorie, zowel binnen als buiten het plangebied.

5.14.1 Wettelijk kader

De regels van artikel 5.130 Bkl stellen dat er in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, inclusief bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat derhalve regels over:

- Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten;

- Het bevorderen van gebruik, zo nodig door wijziging, van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Het voorkomen van aantasting van de omgeving van een op grond van het omgevingsplan beschermd monument en het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen; en
- Het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Aanvullend kan het omgevingsplan ook regels bevatten die eisen stellen aan archeologisch onderzoek, de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding. Regels voor archeologisch onderzoek zijn niet van toepassing op activiteiten met een oppervlakte minder dan 100 m², tenzij in het omgevingsplan andere oppervlakten worden vastgesteld.

5.14.2 Cultuurhistorie

In het omgevingsplan van de gemeente Raalte zijn verschillende bepalingen opgenomen met betrekking tot erfgoed en cultuurhistorie. Het gaat onder andere om (wijzigingen aan) gemeentelijk-, provinciaal-, of rijksmonumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten. Binnen het plangebied is echter geen monumentaal pand aanwezig. Ook is het plangebied geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. De woning aan de Wijheseweg 3 betreft wel een karakteristieke woning (zoals beoordeeld in 2023). Echter, wordt deze niet zodanig aangepast dat de karakteristieke elementen verloren gaan.

5.14.3 Archeologie

De archeologische waarden die aan gronden binnen de gemeente Raalte worden toegekend zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Aan het plangebied (beide percelen aan de Wijheseweg 3 en 5) zijn geen archeologische waarden toegekend. Op basis van het Omgevingsplan is onderzoek naar archeologische waarden dan ook niet benodigd. Daarnaast zijn er ten behoeve van het plan geen bodemingrepen benodigd, aangezien de werkzaamheden enkel plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing.

5.14.4 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden aanwezig. Het plan doet daarnaast geen afbreuk aan cultuurhistorische of archeologische waarden in de omgeving, aangezien enige fysieke aanpassing als gevolg van het plan enkel betrekking heeft op het in pandig splitsen van een bestaande karakteristieke woning. Daarmee wordt het plan ten aanzien van cultureel erfgoed uitvoerbaar geacht.

5.15 Bodem

Het is van belang om te weten of de bodemkwaliteit binnen het plangebied past bij de voorgenomen ontwikkeling. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt ingegaan op welke wijze er bij de voorgenomen ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de bodemkwaliteit.

5.15.1 Wettelijk kader

Het Bkl bevat regels ter bescherming van de gezondheid en het milieu voor het aspect bodem. Deze regels zijn via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl. In het aanvullingsbesluit is bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie basisvormen van bodemgebruik; landbouw/natuur, wonen en industrie.

Het bodembeleid is er op gericht om de gebruikswaarde van de bodem te waarborgen en het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen te faciliteren door in onderlinge samenhang;

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Te streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem, en;
- De resterende historische verontreinigingen en aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Een bodemgevoelig gebouw is in het Bkl omschreven als een gebouw, of een gedeelte daarvan dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn (incl. woonschepen en woonwagens). Een bijbehorende bouwwerk van ten hoogste 50 m² wordt niet beschouwd als bodemgevoelig gebouw. Daarnaast wijst het Bkl ook bodemgevoelige locaties aan. Dit zijn de locaties waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, onmiddellijk aan een bodemgevoelige locatie grenzende aaneengesloten tuin of terrein (incl. tuinen en terrein grenzend aan locaties voor woonschepen of woonwagens).

In het omgevingsplan stelt de gemeente de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage XlIA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De interventiewaarden voor bodemkwaliteit zijn in Bijlage IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving gegeven.

5.15.2 Onderzoek

Voorliggend plan heeft betrekking op het planologisch vastleggen van de voormalige aanleunwoning aan de Wijheseweg 5, het splitsen van de karakteristieke woning aan de Wijheseweg 3 en het toekennen van een woonfunctie aan beide percelen (welke samen het plangebied vormen). Geen van de ontwikkelingen heeft bodemingrepen tot gevolg. Aangezien middels voorliggend plan de huidige agrarische functie wijzigt naar een woonfunctie, dient echter wel te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is om een veilig woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het bodemonderzoek komen licht verhoogde gehalten aan lood (in de vaste bodem) en licht verhoogde gehalten van zware metalen (in het grondwater). In de actuele contactzone en de druppelzones is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetroffen. De licht verhoogde gehalten in de vaste bodem en het grondwater vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

5.15.3 Conclusie

Op basis van de analyseresultaten uit het verkennend bodemonderzoek, is de bodem van voldoende kwaliteit en bestaan er geen bezwaren voor een functiewijziging naar wonen.

5.16 Water

Deze paragraaf gaat in op hoe er bij de voorgenomen ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aspecten water en watersystemen.

5.16.1 Wettelijk kader

Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Een project of activiteit kan mogelijk gevolgen hebben met de waterhuishouding in en rond het plangebied of locatie van de activiteit. De regelgeving hiervoor is vastgelegd in de Waterschapsverordening, het Waterbeheerprogramma van het waterschap en eventueel de waterkwaliteitsdoelstellingen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Ook gemeentelijk beleid met betrekking tot waterhuishouding en klimaatadaptatie is van belang

Het regels voor het beschermen van de waterbelangen zijn opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl. Artikel 5.37 Bkl stelt dat er rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem en dat, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van het watersysteem (het waterschap) worden betrokken. Daarnaast kan het omgevingsplan ook specifieke regels over onderdelen van het watersysteem bevatten. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleid gemeente Raalte

De gemeente Raalte heeft een 'Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)' waarin de beleidskaders en activiteiten voor de inzameling, het transport en de verwerking van (stedelijk) afval-, hemel- en grondwater is verankerd. Het GRP gaat uit van de volgende principes:

Vasthouden, bergen, afvoeren

Dit principe houdt in dat de eerste prioriteit ligt bij het water op locatie in de bodem te laten infiltreren. Als dit niet mogelijk is, dan dient het hemelwater lokaal te worden geborgen. Pas als dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar oplossingen om het water (zo langzaam mogelijk) af te voeren.

Schoonhouden, scheiden, schoonmaken

De waterkwaliteit dient in de eerste instantie behouden te blijven. Daarnaast dienen de vuile en schone waterstromen gescheiden te blijven. Daarna kan het vuile water worden gezuiverd. Door het water goed te scheiden, kan de omvang van het te zuiveren water worden beperkt.

Bij nieuwbouwplannen is het uitgangspunt dat hemelwater (zoveel mogelijk) infiltreert op het eigen terrein. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de klimaatbestendigheid van een nieuwbouwlocatie door rekening te houden met mogelijke hitte, droogte en wateroverlast en maatregelen te nemen om negatieve gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken.

5.16.2 Onderzoek

Op 26 januari 2024 is ten behoeve van het plan de digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit volgt de 'geen belang procedure'. Nadere afstemming met waterschap Drents Overijsselse Delta is daarom niet nodig. Het plan heeft geen betrekking op nieuwbouw. Het betreft het realiseren van een één extra wooneenheid in de bestaande woonboerderij op huisnummer 3. Er is dan ook geen sprake van een toename aan verhard oppervlak.

Hemelwater kan nog steeds optimaal worden geïnfiltreerd op het terrein. Het plan voldoet aan de principes vanuit het GRP.

5.16.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er vinden geen fysieke aanpassingen plaats in het plangebied, met uitzondering van de verbouwing van het huidige gebouw naar twee afzonderlijke wooneenheden. Er is geen sprake van een toename aan verharding of aanpassingen aan het watersysteem. Zodoende komen er geen waterbelangen in het gedrang.

5.17 Impact op omliggende functies

5.17.1 Geluid

Naast het bepalen van de geluidsbelasting op de nieuwe wooneenheid aan de Wijheseweg 3, moet ook worden gekeken of de ontwikkeling van één extra wooneenheid geen bedrijven in de omgeving beperkt. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft een voormalig agrarisch bedrijf op een afstand van 170 meter (Hogeweg 2). Gezien de geruime afstand tussen dit bedrijf en de te realiseren wooneenheid aan de Wijheseweg 3, en het feit dat er aan de voorzijde van het pand reeds een wooneenheid op dichtere afstand aanwezig is, kan worden aangenomen dat de ontwikkeling geen belemmering voor het bedrijf vormt. Overige (agrarische) bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 300 meter. Het plan heeft is dan ook geen belemmerende factor voor reeds aanwezige bedrijven in de omgeving.

5.17.2 Geur

Ter plaatse van het plangebied vervalt de huidige agrarische functie. Daarmee zijn er in de toekomst geen mogelijkheden voor het starten van een agrarisch bedrijf met bijkomende geuremissie. Woningen in de omgeving van het plangebied kunnen daarmee geen geurhinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Het perceel en opstallen zijn in eigendom van initiatiefnemers. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer en gemeente Raalte hebben een overeenkomst voor nadeelcompensatie afgesloten. De gemeentelijke leges worden berekend op basis van de legesnota.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggende omgevingsplanwijziging wordt conform artikel 5.53, eerste lid van de Omgevingswet enkel doorgevoerd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast gelden de beoordelingsregels van artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl. De centrale vraag is of voorliggend initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Oftewel; heeft er een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling? Om dit te beoordelen zijn alle aspecten die in het kader van voorliggend initiatief relevant zijn onderzocht en afgewogen. Op basis van de hiervoor behandelde beleidskaders en (relevante) aspecten van de fysieke leefomgeving wordt geconcludeerd dat alles overwegende dat de voorgenomen ontwikkeling wel aanvaardbaar is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Juridische aspecten en planverantwoording

8.1 Algemeen

In de motivering bij dit wijzigingsbesluit is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan: de regels en locaties. In deze juridische planbeschrijving wordt ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

8.2 Opzet van de regels

8.2.1 Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk van het TAM-omgevingsplan worden een aantal algemene dingen geregeld. Zo worden in artikel 1 begripsbepalingen opgenomen. Voor dit TAM-omgevingsplan zijn naast de specifieke begrippen die zijn opgenomen in artikel 1, ook de begrippen die horen bij het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing verklaard. De specifieke begrippen uit het TAM-omgevingsplan, krijgen voorrang op de begrippen die horen bij de amvb's als sprake is van een andere definitie. Daarnaast zijn de begrippen uit bijlage 1 van de Omgevingswet altijd van toepassing op omgevingsplannen. Begrippen die al zijn opgenomen in bijlage 1 van de Omgevingswet zijn daarom niet opgenomen in de begripsbepalingen van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 regelt specifiek het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan. Zo wordt geregeld dat het vigerende bestemmingsplan niet langer van toepassing is na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan. De overige onderdelen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven wel in stand. Ook wordt de verhouding met de bruidsschat (afdeling 22.2 en 22.3) geduïd. Tot slot wordt geregeld dat de locaties die zijn gemaakt voor het TAM-omgevingsplan ook juridisch deel uitmaken van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 regelt dat de aanvraagvereisten die zijn opgenomen in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing zijn op vergunningaanvragen op grond van het TAM-omgevingsplan.

In artikel 4 wordt een aanvulling gedaan op de meetbepalingen uit de bruidsschat en geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze hoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Tot slot wordt in artikel 5 het systeem van de toelatingsplanologie juridisch vastgelegd voor zover het gebruiks- of bouwactiviteiten betreft. Dat houdt in dat het TAM-omgevingsplan aangeeft welke gebruiks- en bouwactiviteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Als hiervan wordt afgeweken, wordt dat op grond van artikel 4 aangemerkt als activiteit in strijd met het TAM-omgevingsplan. Een uitzondering hierop vormen de bestaande bouwwerken. Deze bouwwerken zijn, ongeacht wat het TAM-omgevingsplan regelt, altijd toegestaan. Het moet dan wel gaan om legale bouwwerken.

8.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Het hoofdstuk aanwijzingen in de fysieke leefomgeving bevat de noodzakelijke aanwijzingen en aanwijzingen die goed aansluiten op de noodzakelijke aanwijzingen. In het geval van dit TAM-omgevingsplan is daarom een aanwijzing opgenomen voor de karakteristieke bouwwerken. De inhoudelijke regels voor dit karakteristieke bouwwerken zijn opgenomen in de hoofdstukken die de verschillende activiteiten reguleren.

8.2.3 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat regels voor gebruiksactiviteiten. Het gaat hierbij om zogenaamde hoofdgebruiksactiviteiten, die als zelfstandige gebruiksactiviteit mogen worden uitgeoefend. Binnen het hele plangebied is alleen de hoofdgebruiksactiviteit wonen toegestaan.

8.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Naast hoofdgebruiksactiviteiten zijn er ook regels opgenomen voor ondergeschikte gebruiksactiviteiten. Deze regels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee regelkwalificaties; toegestaan en vergunningplicht. Kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis, bed & breakfast aan huis en een aantal nevenfuncties aan huis zijn onder voorwaarden bij recht toegestaan, terwijl voor de nevenfuncties niet-agrarische bedrijven en plattelandskamers een vergunningplicht geldt. Voor de vergunningsplichtige nevenfuncties is in de desbetreffende artikelen van het TAM-omgevingsplan een grondslag gecreëerd voor het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. De grondslag voor het stellen van voorschriften in het TAM-omgevingsplan uit artikel 4.5 van de Omgevingswet.

8.2.5 Bouwactiviteiten

In hoofdstuk 5 zijn alle regels voor bouwactiviteiten opgenomen. Dit hoofdstuk begint met een artikel die algemene regels bevat, waaronder de anti-dubbelregel en enkele andere algemene regels. Verder zijn in dit hoofdstuk regels opgenomen over het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Elk van deze artikel kent zijn eigen locatie. Voor een paar artikel geldt dat de locatie gelijk is aan de plangrens, terwijl voor bijvoorbeeld het bouwen van bijbehorend bouwwerken een beperktere locatie is opgenomen om het karakteristieke bouwwerk te beschermen. Qua systematiek is in de basis aangesloten bij de bouwregels die standaard gelden voor het buitengebied.

8.2.6 Activiteiten met betrekking tot karakteristieke panden

Voor de gebouwen waar de aanwijzing 'Karakteristiek bouwwerk' geldt, is een sloopregeling opgenomen om de karakteristieke waarden te beschermen. Deze regeling komt overeen met soortgelijke regelingen die destijds in de bestemmingsplannen werden opgenomen. Aanvullend op deze regeling is een zorgplicht en verbod opgenomen zodat invulling wordt gegeven aan de instructieregel die is opgenomen in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze regeling komt overeen met het voorstel wat is gedaan in de handreiking 'Voorbeeldregels voor cultureel erfgoed in het omgevingsplan' (versie 21 december 2023) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

8.2.7 Algemene regels

In hoofdstuk 7 van de regels van dit TAM-omgevingsplan is een regeling opgenomen over parkeren.

Bijlage 1 Stikstofrapportage

Bijlage 2 Geluidsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ▶