

## MOTIVERING

Tam-Omgevingsplan 2 Lemelerweg 42 en Lemelerweg 64 Luttenberg

# COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgzaken die worden uitgevoerd op basis van dit document.

**BiedtRuimte**  
Heinoseweg 6A  
7722 JP Dalfsen

**Auteur: I. klein Teeselink**

**TAM IMRO: NL.IMRO.**  
**0177.TAM20240002-ON01**

**Versie: 1**

**Datum:**  
November 2024

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging projectgebied.....	3
1.3	Het omgevingsplan.....	5
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	7
2	Beschrijving van het project en omgeving.....	8
2.1	Huidige situatie.....	8
2.2	Toekomstige situatie.....	11
2.3	Verkeer en parkeren.....	13
3	Beleidskaders.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid.....	26
4	Bescherming van gezondheid en milieu.....	33
4.1	Geluid.....	33
4.2	Bodem.....	38
4.3	Luchtkwaliteit.....	39
4.4	Geur.....	40
4.5	Trillingen.....	41
4.6	Duurzaamheid.....	42
4.7	Spuitzones.....	42
4.8	Gezondheid.....	42
5	Bescherming van de waterbelangen.....	44
5.1	Algemeen.....	44
5.2	Watertoets.....	44
5.3	Conclusie.....	48
6	Waarborgen van de veiligheid.....	49
6.1	Wettelijk kader.....	49
6.2	Situatie plangebieden.....	49
6.3	Conclusie.....	50
7	Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.....	51
7.1	Cultureel erfgoed.....	51



7.2	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	52
7.3	Welstand .....	53
8	Natuurbescherming .....	54
8.1	Ecologie: soortenbescherming .....	54
8.2	Ecologie: gebiedsbescherming .....	55
8.3	Conclusie .....	56
9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen .....	57
9.1	Beperkingengebieden .....	57
9.2	Kabels en leidingen .....	57
10	Milieueffectrapportage .....	58
10.1	Wettelijk kader .....	58
10.2	Situatie plangebied .....	58
10.3	Conclusie .....	58
11	Uitvoerbaarheid .....	59
11.1	Economische uitvoerbaarheid .....	59
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	59
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locatie .....	60
13	Juridische aspecten en planverantwoording .....	61
13.1	Algemeen .....	61
13.2	Opzet van de regels .....	61
	Bijlagen .....	63



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wensen op basis van het beleid 'Erven in beweging 2023' een Rood voor Rood compensatiewoning van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw te laten landen op het adres Lemelerweg 42 Luttenberg. Het gehele erf aan de Lemelerweg 42 wordt landschappelijk ingepast. Om dit mogelijk te maken, wordt aan de Lierderholthuisweg 6 Wijhe 260 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt en aan de Lemelerweg 64 Luttenberg 920 m<sup>2</sup> gesloopt, waarvan 904 m<sup>2</sup> mag worden ingezet. In totaal wordt 1.180 m<sup>2</sup> gesloopt. Aan de Lemelerweg 64 Luttenberg vervalt de agrarische functie, komt een woonfunctie en is op basis van de hobbyboerenregeling tot 250 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende regels van het omgevingsplan. Op basis van de huidige regels is het niet toegestaan om de beoogde compensatiewoningen met bijgebouwen te realiseren. Daarnaast is het gewenst om de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie en te borgen dat de agrarische schuren niet herbouwd kunnen worden.

Hiervoor dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggende toelichting voorziet in een passend juridisch-planologisch kader. En toont aan dat met deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

## 1.2 Ligging projectgebied

### *Lemelerweg 42*

Het plangebied ligt aan de Lemelerweg 42 te Luttenberg en bestaat uit een vrijstaande woning met een aantal bijgebouwen, zie figuur 1.1. Het plangebied ligt ten oosten van de kern Luttenberg, zie ook figuur 1.2. Het erf wordt omringd door agrarische gronden. In de omgeving liggen enkele agrarische erven en burgerwoningen.



**Figuur 1.1** Plangebied aan de Lemelerweg 42 te Luttenberg (bron: PDOK-viewer)





**Figuur 1.2** Deelgebied Lemelerweg 42 aangeduid met rode ster en deelgebied Lemelerweg 64 met blauwe cirkel (bron: PDOK-viewer)

#### *Lemelerweg 64*

De slooplocatie Lemelerweg 64 Luttenberg ligt ongeveer 1,8 kilometer ten noordoosten van Luttenberg in het buitengebied, zie blauwe cirkel figuur 1.2. Het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning met een voormalige ligboxenstal, twee kapschuren, een paardenbak en een longercirkel, zie figuur 1.3. De eigenaren van deze locatie hebben meer dan 1 hectare grond in gebruik. Het erf grenst aan de zuidzijde aan het erf van een loonbedrijf en wordt verder omringd door agrarische gronden en burgerwoningen.







**Figuur 1.3** Plangebied aan de Lemelerweg 64 te Luttenberg (bron: PDOK-viewer)

### 1.3 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en een niet-tijdelijk deel. De bestemmingsplannen vallen onder het tijdelijke deel. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de onderdelen van het omgevingsplan die het meest van toepassing zijn.

Naam	Vaststellingsdatum
Omgevingsplan gemeente Raalte	01-05-2024
Buitengebied Raalte, parapluplan erfwindmolens	30-05-2024
Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020	02-06-2021
Paraplubestemmingsplan Parkeren	27-09-2018

In het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 heeft het plangebied Lemelerweg 42 de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Wonen' met een bouwvlak. Het plangebied heeft tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, bij deze bestemming/functie behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Met daaraan ondergeschikt bed & breakfast en evenementen.

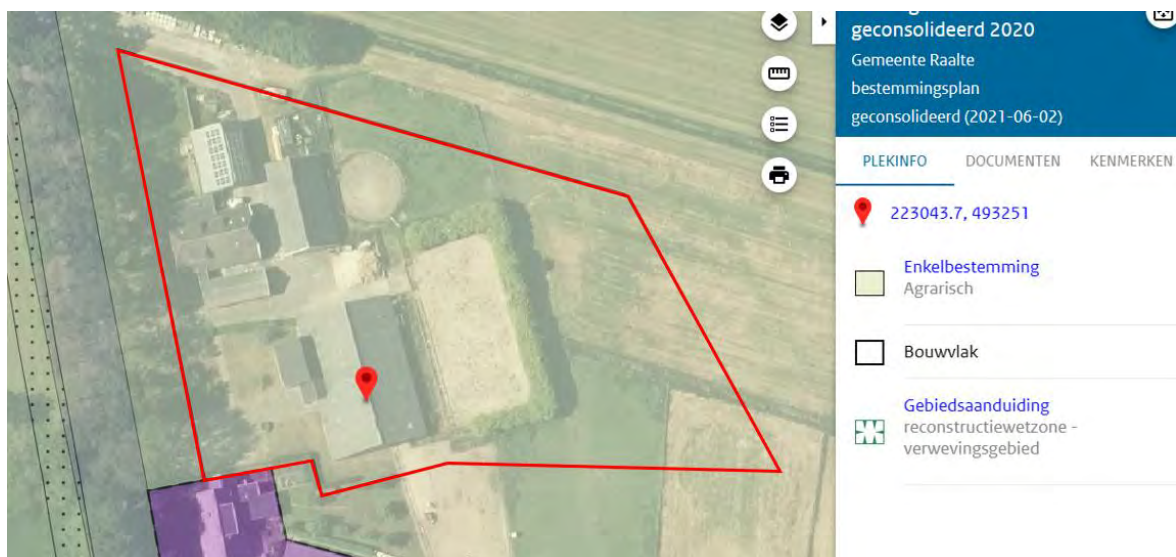


De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).



**Figuur 1.4** Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De slooplocatie Lemelerweg 64 heeft de bestemming/functie 'Agrarisch' met een bouwvlak en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', zie figuur 1.5. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, bij deze bestemming/functie behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water. Met daaraan ondergeschikt bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie, kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Enkele nevenfuncties zijn bij recht toegestaan in bestaande bebouwing en zijn in de regels opgenomen.



**Figuur 1.5** Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)





De gemeente Olst-Wijhe heeft aangegeven dat de locatie Lierderholthuisweg 6 te Wijhe buiten deze wijziging van het omgevingsplan blijft, omdat het perceel reeds een woonfunctie heeft en de nog resterende 250 m<sup>2</sup> bijgebouwen de maximale toegestane oppervlakte is op grond van de regels bij de functie wonen, zie paragraaf 2.1.

### 1.3.1 Strijdigheid

Het realiseren van een compensatiewoning met bijgebouw aan de Lemelerweg 42 waarbij het bouwvlak wordt vergroot, het omzetten van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' aan de Lemelerweg 64 waarbij een groter bijgebouw doormiddel van de hobbyboerenregeling is toegestaan, is op basis van het geldende omgevingsplan niet toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet aan de Lemelerweg 64 de functie Wonen worden toegevoegd, waarbij een groter bijgebouw tot 250 m<sup>2</sup> is toegestaan op basis van de hobbyboerenregeling. Aan de Lemelerweg 42 moet een extra wooneenheid worden toegevoegd waarbij het bouwvlak wordt vergroot.

#### *Afwijken bruidsschat*

Vanuit artikel 5,89l van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt een verplichting om de bruidsschatsregels uit artikel 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 50 m<sup>2</sup> vergunningsplichtig zijn op basis van artikel 22.26 van de bruidsschat.

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.

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt voorzien in de benodigde juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast wordt aangetoond dat met dit plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De locatie Lierderholthuisweg 6 te Wijhe blijft buiten deze wijziging van het omgevingsplan.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-omgevingsplan Lemelerweg 42 en Lemelerweg 64 Luttenberg" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0177.TAM20240002-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het plan. En van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. Dit maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.



## 2 Beschrijving van het project en omgeving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Lemelerweg 42*

Het plangebied aan de Lemelerweg 42 te Luttenberg bestaat uit een vrijstaande woning met tuin en hagen en een aantal bijgebouwen en dierenweides. Het perceel is kadastraal bekend als: Raalte – R - 441 en is 2.520 m<sup>2</sup> groot. Het naastgelegen perceel, Raalte – R – 1180 van 1.595 m<sup>2</sup> groot, is ook in eigendom van initiatiefnemers. Het plangebied ligt ten oosten van de kern Luttenberg en heeft aan de noordoostzijde een uitrit op de Lemelerweg. Het erf is sinds de jaren '50 van de vorige eeuw bewoond. Het landschap kenmerkt zich als jong heide- en broekontginningslandschap, dat is ontstaan op voormalige natte en droge heidegronden. Inmiddels kenmerkt het landschap zich door laanbeplanting en van oorsprong vaak kleine erven met carré van erfbeplanting.



**Figuur 2.1** Plangebied bij benadering rood omkaderd Lemelerweg 42 Luttenberg (bron: PDOK-Viewer)





**Figuur 2.2** Erf Lemelerweg 42 vanaf de Lemelerweg vanuit Luttbergen met woning en schuur (bron: GoogleMaps)

### *Lemelerweg 64*

De slooplocatie Lemelerweg 64 Luttbergen ligt circa 1,8 kilometer ten noordoosten van Luttbergen in het buitengebied. Het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning met tuin en een voormalige ligboxenstal, twee kapschuren, een paardenbak en een longeercirkel, zie figuur 2.3. Het perceel is kadastraal bekend als Raalte – O - 1438 en is 20.420 m<sup>2</sup> groot en heeft drie uitritten op de Lemelerweg. De eigenaren van deze locatie hebben meer dan 1 hectare grond in gebruik.



**Figuur 2.3** Plangebied aan de Lemelerweg 64 te Luttbergen (bron: PDOK-viewer)





Het erf is sinds de jaren '30 van de vorige eeuw bewoond en is ook ontstaan door ontginning van heide- en broekgronden. Inmiddels kenmerkt het landschap zich door laanbeplanting en hagen en bomen als erfbeplanting, zie figuur 2.4. Ook de paardenbak is grotendeels omringd door een haag.



**Figuur 2.4** Erf Lemelerweg 64 vanaf de Lemelerweg met woning en landschapsontsierende schuur (bron: GoogleMaps)

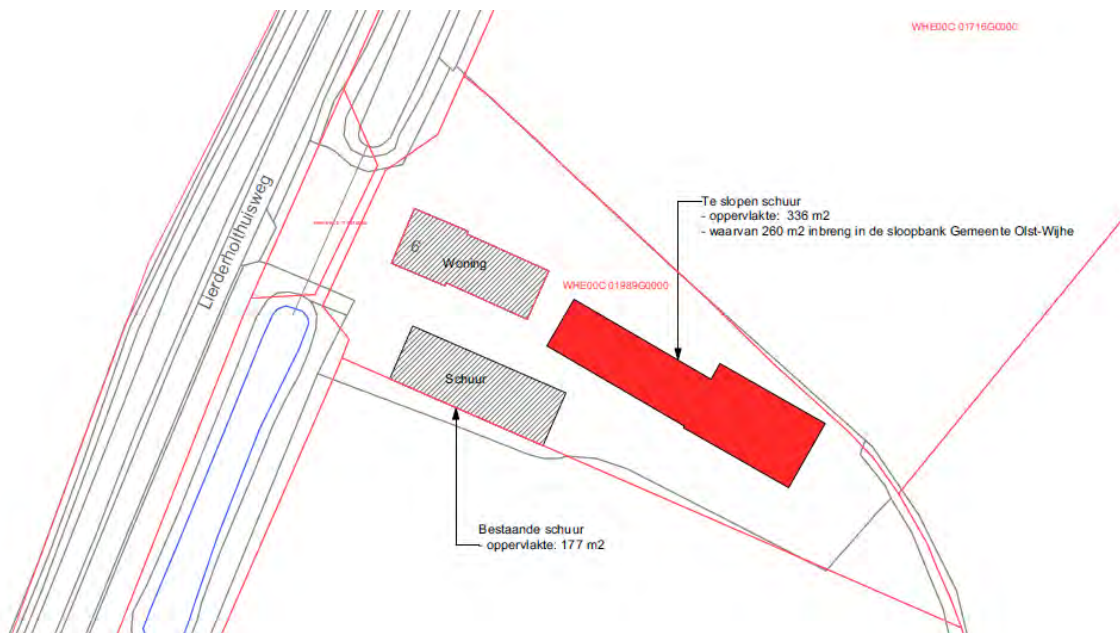
#### *Lierderholthuisweg 6*

Aan de Lierderholthuisweg 6 Wijhe wordt 260 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er blijft een schuur van 177 m<sup>2</sup> behouden en er wordt een schuur van 76 m<sup>2</sup> herbouwd. Daardoor blijft 253 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen staan, zie figuur 2.6. Dit is op basis van de geldende functie 'Wonen' met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' maximaal toegestaan, zie figuur 2.5. Omdat de functie al 'Wonen' is en de hoeveelheid te behouden bijgebouwen maximaal is, heeft de gemeente Olst-Wijhe aangegeven dat het bestemmingsplan op deze locatie niet gewijzigd hoeft te worden. Deze locatie is daarom in het vervolg van deze toelichting niet opgenomen.



**Figuur 2.5** Uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe' Lierderholthuisweg 6 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)





**Figuur 2.6** Overzicht te slopen bebouwing en te behouden schuren Lierderholthuisweg 6 (Bron: H.A. ten Have)

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Gewenste ontwikkeling

#### *Erfinrichting Lemelerweg 42*

De bestaande woning aan de Lemelerweg 42 blijft behouden, de bestaande schuur wordt gesloopt en aan de oostzijde wordt een nieuwe schuur gebouwd. De compensatiewoning met bijgebouw wordt ten westen van de bestaande woning gerealiseerd. De bestaande inrit wordt naar het westen verplaatst, zodat beide woningen hier gebruik van kunnen maken en geen extra inrit nodig is. Om de nieuwe inrit mogelijk te maken, wordt een bestaande eik gekapt. Initiatiefnemers zullen een bijdrage leveren aan het gemeentelijke Herplantfonds, zodat de gemeente een nieuwe laanboom elders langs de Lemelerweg kan herplanten en enkele jaren kan onderhouden.

Het erf wordt landschappelijk ingepast, hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 2.7 en opgenomen in bijlage 1. De bestaande heggenstructuur wordt versterkt door ook rondom de nieuwe woning met bijgebouw en langs de nieuwe inrit beukenhagen te planten. De oude inrit wordt ook met een beukenhaag afgesloten. Ter hoogte van de oude oprit worden bovendien twee halfstamfruitbomen geplant.

De compensatiewoning en het bijgebouw worden met groen ingepast door enkele solitaire bomen (rode esdoorn en lindes) op de hoeken van deze gebouwen te planten. Enkele sierappels zullen de oprit accentueren en de bestaande platanen worden verplaatst om het achtererf te vergroenen. De al aanwezige dierenweide blijft behouden en hierin wordt een wadi aangelegd om overtollig regenwater op te slaan. Tot slot wordt de erfgrans aan de oostzijde versterkt met de aanplant van 18 knotwilgen.

De zichtlijn tussen het dorp en de nieuwe compensatiewoning blijft vanaf de Lemelerweg behouden, om de grens tussen het dorp en het buitengebied te benadrukken. Het houten landhek dat hier geplaatst wordt versterkt de landschappelijke sfeer en biedt toegang tot de achterliggende gronden.







De paardenbak en longeercirkel blijven bij de woonfunctie behouden. Evenals de twee bestaande opritten aan de noord- en oostzijde. De meest zuidelijke oprit wordt verwijderd en deze wordt, evenals de locatie van de te slopen bebouwing, als grasland ingepast.

Het agrarische bouwvlak zal aan de zuidzijde van deze planlocatie teruggebracht worden tot nabij de woning. Zo ontstaat voldoende afstand tot de bedrijfsbestemming/functie van het loonwerkbedrijf dat ten zuiden van planlocatie is gevestigd, zodat deze niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. Meer daarover in paragraaf 4.1 Geluid.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### 2.3.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsvisies van provincie Overijssel en gemeente Raalte gaan wel op deze aspecten in.

In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

### 2.3.2 Situatie plangebieden

In de beoordeling van het plan op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

#### *Verkeersgeneratie*

De agrarische functie aan de Lemelerweg 64 komt te vervallen voor een woonfunctie en aan de Lemelerweg 42 wordt een extra vrijstaande woning gerealiseerd. Met dit plan zal per saldo het aantal verkeersbewegingen aan de Lemelerweg leiden tot minder motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. In dit geval is er geen sprake van een verkeerstoename en leidt het niet tot knelpunten.

#### *Parkeren*

De beoordeling van het plan op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied (weinig stedelijk) geldt een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen. Zoals uit het inrichtingsplan blijkt is het gezamenlijke erf aan de Lemelerweg 42 ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte voor beide woningen te kunnen voorzien. Ook aan de Lemelerweg 64 blijft het erf voldoende groot om op eigen erf in de parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen te voorzien. Onderliggend plan zorgt daarmee voor genoeg parkeergelegenheid.



### *Onsluiting*

De inrit aan de Lemerlerweg 42 wordt naar het westen verplaatst, zodat deze geschikt is voor gebruik door beide woningen op het erf. De oude inrit komt te vervallen. Vanwege het kappen van een gemeentelijke boom om de nieuwe inrit mogelijk te maken, storten initiatiefnemers een bijdrage aan het Herplantfonds van de gemeente Raalte, zodat de gemeente aan de Lemelerweg een nieuwe laanboom kan planten en de eerste jaren onderhouden.

Aan de Lemelerweg 64 komt van de drie inritten, de meest zuidelijk gelegen inrit te vervallen. Deze zal onderdeel worden van de gronden die ingericht worden als weiland na de sloop van de landschapontsierende bebouwing.

### 2.3.3 Conclusie

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



## 3 Beleidskaders

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

#### *Toets initiatief aan de NOVI*

Onderhavig plan draagt bij aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het (landelijk) gebied. Het plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie, want in voorliggend geval is sprake van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Er is daarmee geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

#### 3.1.2 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.

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

##### *Lemelerweg 42*

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie figuur 6.1). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de woningen aan de Lemelerweg 42. Er wordt één compensatiewoning gerealiseerd en de bestaande woning blijft behouden. De bestaande inrit wordt naar het westen verplaatst. Hierdoor is de oprit voor beide woningen goed bereikbaar bij calamiteiten. Daarmee is het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling voldoende geborgd.

##### *Lemelerweg 64*

Ook voor de Lemelerweg 64 is de risicokaart geraadpleegd (zie figuur 6.2). Het plangebied ligt binnen de risicocontouren van buisleidingen. Het betreft hier een bestaande woning met agrarische functie, die met dit plan wordt omgezet naar een woonfunctie. Met dit plan wijzigt het gebruik en aantal bewoners niet ten opzichte van de oude situatie. De woning ligt bovendien op de grens van deze contour (en buiten de grens van de tweede contour). Bewoners zijn zich bewust van de risico's, zijn zelfredzaam en in staat zich in veiligheid te brengen bij deze kleine tot zeer kleine kans op ongevallen.

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

##### *Lemelerweg 42*

Met het plan wordt 1 compensatiewoning toegevoegd. of aanpassingen in het watersysteem. Binnen het plangebied worden landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Het percentage extra verharding wordt opgevangen door de te realiseren wadi aan de zuidkant. In deze wadi kan het hemelwater ter plaatse infiltreren. Daarmee zijn de waterbelangen in voorliggend plan voldoende verankerd, zie ook hoofdstuk 5.

##### *Lemelerweg 64*

Aan de Lemelerweg wordt er ruim 900 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt er erfverharding verwijderd. Het gebruik van de bestaande woning verandert niet. Dit maakt dat de waterhuishouding





in het plangebied verbeterd. Daarmee zijn de waterbelangen in voorliggend plan voldoende verankerd, zie ook hoofdstuk 5.

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

##### *Lemelerweg 42*

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 4 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 aan de Lemelerweg niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van één extra wooneenheid en het omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie zorgt daarnaast niet voor geuremissie. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Daarmee wordt gezorgd voor een aanvaardbaar binnen niveau. Het plan ziet voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

##### *Lemelerweg 64*

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 4 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit en geur geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft geluid is in paragraaf 4.1.2.3. voldoende beargumenteerd dat geluid geen belemmering vormt voor het plan. Het verwijderen van agrarische bebouwing draagt niet in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het wijzigen van de 'Agrarische'- naar de 'Woon' functie en het slopen van landschapontsierende bebouwing zorgt niet voor geuremissie. Vergeleken met de huidige situatie, waarbij het perceel aan agrarische functie kent, vervallen juist de planologische mogelijkheden om op deze locatie dergelijke activiteiten te ontplooiën. Het plan ziet voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

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

##### *Lemelerweg 42*

Aan de Lemelerweg 42 wordt een compensatiekavel gerealiseerd waarbij het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Hierbij worden inheemse struiken en soorten toegevoegd en er is rekening gehouden met de kenmerken van het landschap. In of nabij het plangebied bevindt zich geen cultureel erfgoed. Bovenstaande maakt dat er geen sprake is van aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.

##### *Lemelerweg 64*

Aan de Lemelerweg 64 wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt. Door de sloop verbeterd de landschappelijke kwaliteit. Verder worden er geen stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden aangetast.

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

De ontwikkeling vindt uitsluitend plaats binnen bestaande percelen aan de Lemelerweg 42 en 64 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.



### 3.1.3 Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau voorliggend plan niet in de weg staat.

## 3.2 Provinciaal beleid.

Een omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Overijssel bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen 'of' (generieke beleidskeuzes), 'waar' (ontwikkelingsperspectieven) en 'hoe' (gebiedskenmerken) centraal.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

De provincie Overijssel 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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel 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

#### *Of – generieke beleidskeuzes*

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.



De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

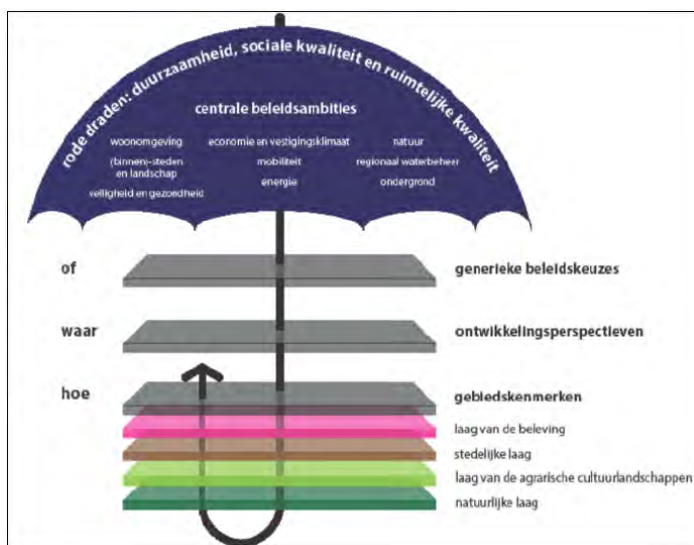
### Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

### Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

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. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



**Figuur 3.1** Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

## 3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Overijssel

### 3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 4.14 (woonafspraken) van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

### **Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**



- 1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
  - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
  - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
  - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Door de ontwikkeling, neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af. Het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging 2023' wordt hierbij gevolgd. Ter compensatie wordt een vrijstaande woning gebouwd op het bestaande erf. Dit alles wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 4.5.

#### **Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit**

- 1. omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin
  - a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
  - b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
  - c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
- 2. In omgevingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied, als:
  - a. er sprake is van sociaaleconomische of maatschappelijke redenen; en
  - b. voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de uitspraken die de Catalogus Gebiedskenmerken doet voor dat gebied.
- 3. In de Catalogus Gebiedskenmerken worden de volgende gebieden onderscheiden:
  - Natuurlijke laag
  - Laag van het agrarisch cultuurlandschap
  - Stedelijke laag
  - Laag van de beleving



#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit, door sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie (bestaand agrarisch erf en erven met de compensatiewoningen). Daarnaast worden de gronden rondom het perceel landschappelijk ingepast waarbij meerdere nieuwe groenstructuren worden aangelegd. Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan.

#### **Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

- 1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:
  - a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
  - b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
  - c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van een landschapsontsierende bebouwing van 1.180 m<sup>2</sup>, neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de aanleg van nieuwe groenstructuren die de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied versterken. Zie ook het inrichtingsplan (bijlage 1 bij deze toelichting);
- de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid omdat de agrarische functie aan de Lemelerweg 64 permanent komt te vervallen.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

#### **Artikel 4.14: Woonafspraken**

1. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

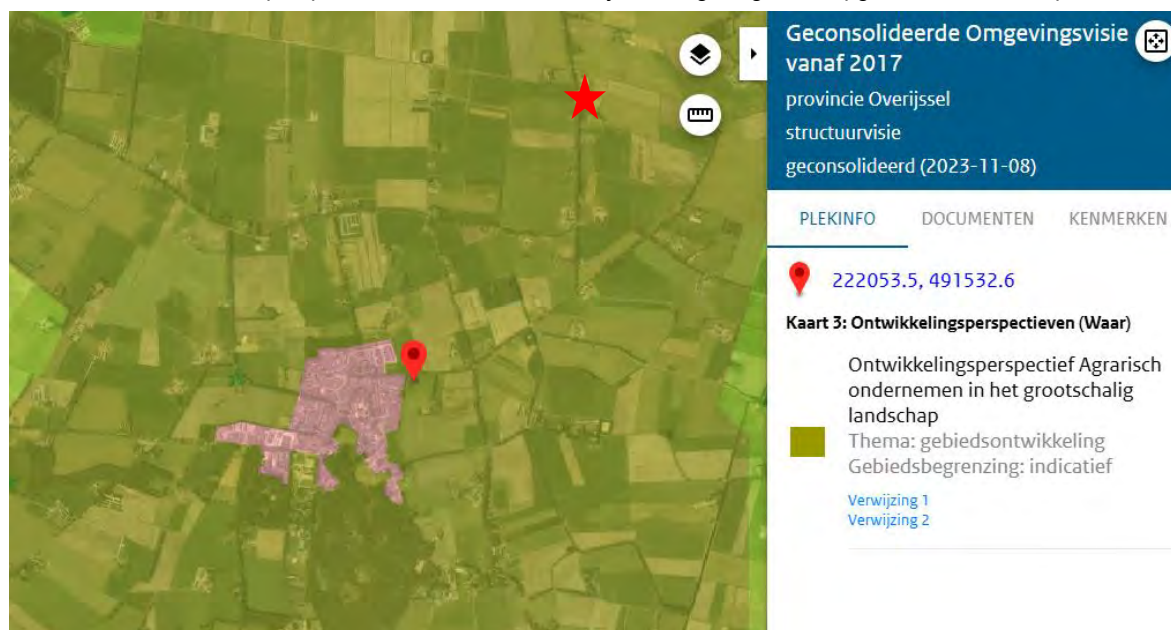




Het bouwen van nieuwe woningen kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe woningen worden gerealiseerd door het 'Erven in beweging 2023'-beleid van de gemeente te volgen. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Hiermee voldoet het initiatief aan het beleid van de provincie.

### 3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. Zowel de Lemelerweg 42 (rode pion in figuur 3.2) als de Lemelerweg 64 (rode ster in figuur 3.2) liggen in het ontwikkelingsperspectief: 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen voor de planlocaties.



**Figuur 3.2** Ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, natuuropgaven, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief *Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap* biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het hardst.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief *Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap* mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande



bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### *Toetsing initiatief aan ontwikkelingsperspectief*

Met onderliggend initiatief wordt een extra woning toegevoegd op het erf aan de Lemelerweg 42, nabij Luttenberg. Aangezien de bestaande woning en de zichtlijn tussen het dorp en de compensatiewoning behouden blijven, behoudt het erf zijn identiteit.

Aan de Lemelerweg 64 verdwijnt een groot deel van de landschapsontsierende bebouwing en wijzigt de functie van de bestaande woning van agrarisch naar wonen. Hiermee worden ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperkt.

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is de woonfunctie een voorkomende en passende functie. Hiermee is het plan in overeenstemming met dit ontwikkelingsperspectief.

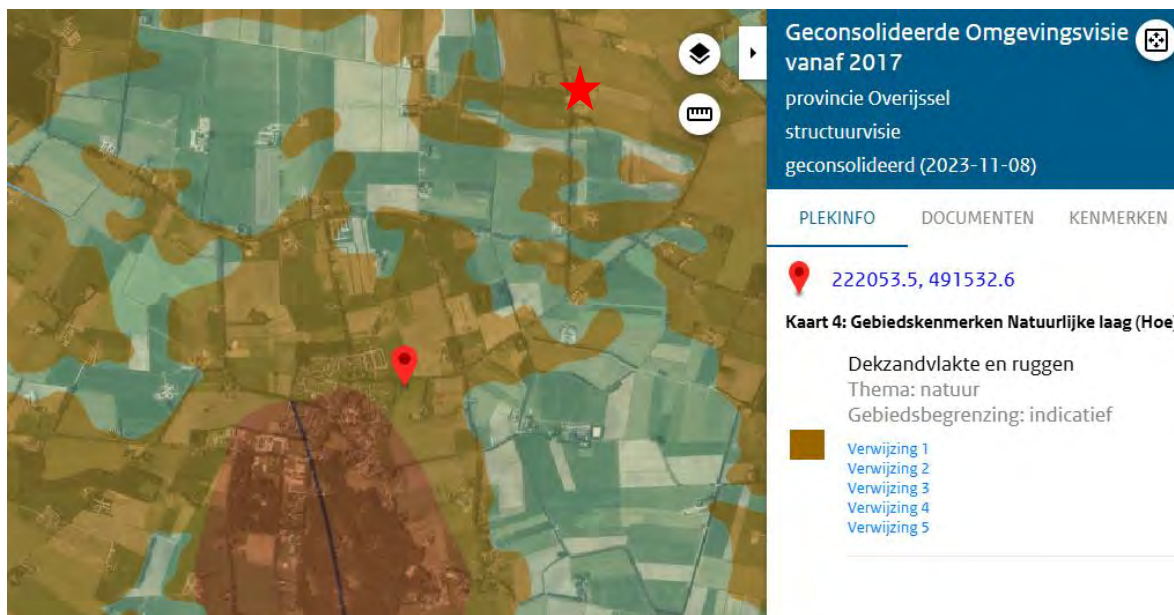
#### *4.2.3.3 Gebiedskennmerken*

Op basis van de gebiedskennmerken 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.

In voorliggende situatie zijn de twee deellocaties gelegen in het buitengebied, de 'Stedelijke laag' is daarom niet van toepassing en is buiten beschouwing gelaten.

#### *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. De plangebieden Lemelerweg 42 en Lemelerweg 64 ligt op de gebiedskennmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' in gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is dit weergegeven.



**Figuur 3.3** Natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' Lemelerweg 42 (rode pion) en Lemelerweg 64 (rode ster) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



### Dekzandvlakte en ruggen

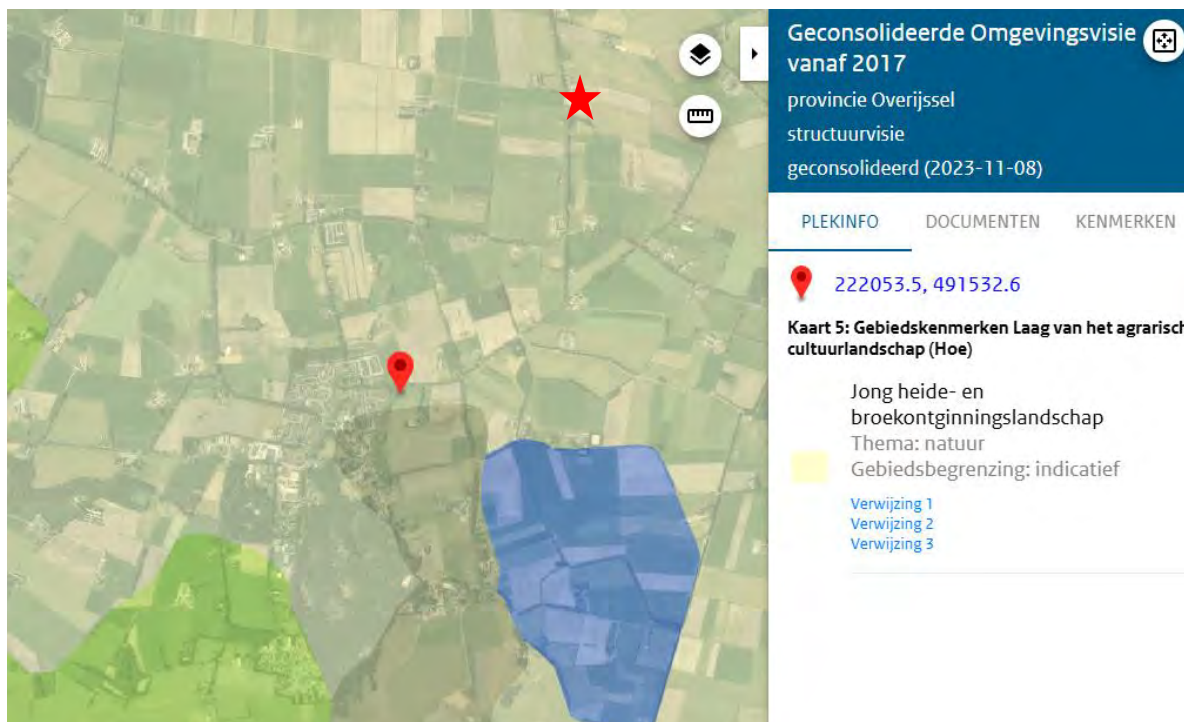
De 'Dekzandvlakte en ruggen' zijn ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen, door beplanting met "natuurlijke soorten" en door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

### Toets aan initiatief

Voor beide plangebieden geldt dat de gronden hoofdzakelijk in cultuur gebracht zijn voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing neemt de bebouwing op het erf aan de Lemelerweg 64 af. De vrijkomende gronden worden ingericht al weide/tuin en dit komt de infiltratie van hemelwater en de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Ook het erf aan de Lemelerweg 42 wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor sluiten de erven na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap 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. De plangebieden vallen onder de laag van 'Jong heide- en broekontginningslandschap', zie figuur 3.4.



**Figuur 3.4** Laag van agrarisch cultuurlandschap 'Jong heide- en broekontginningslandschap' Lemelerweg 42 (rode pion) en Lemelerweg 64 (rode ster) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



### *Jong heide- en broekontginningslandschap*

Kenmerkend voor het Jong heide- en broekontginningslandschap is de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden, die oorspronkelijk functioneel verbonden zijn met het essen en oude hoevenlandschap. Hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal en in de stal bemeste plaggen dienden als structuur verbeteraar en bemesting voor de akker gronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waar door de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen.

Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. Ten opzichte van omliggend essen en hoevenlandschap zijn de landbouw ontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

#### **Toets aan initiatief**

Dit plan omvat de toevoeging van een compensatiewoning met bijgebouw aan de Lemelerweg 42. Daartoe wordt op een erf in Wijhe en aan de Lemelerweg 64 landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Met de voorgenomen plannen, heeft vooral de sloop van de bebouwing en de versterking van de dragende lineaire structuur aan de Lemelerweg 42 een ruimtelijke impact. Door de versterking van de ontginningslinten en groene inpassing van erven met kenmerkende ruimtematen, sluit de ontwikkeling aan bij de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

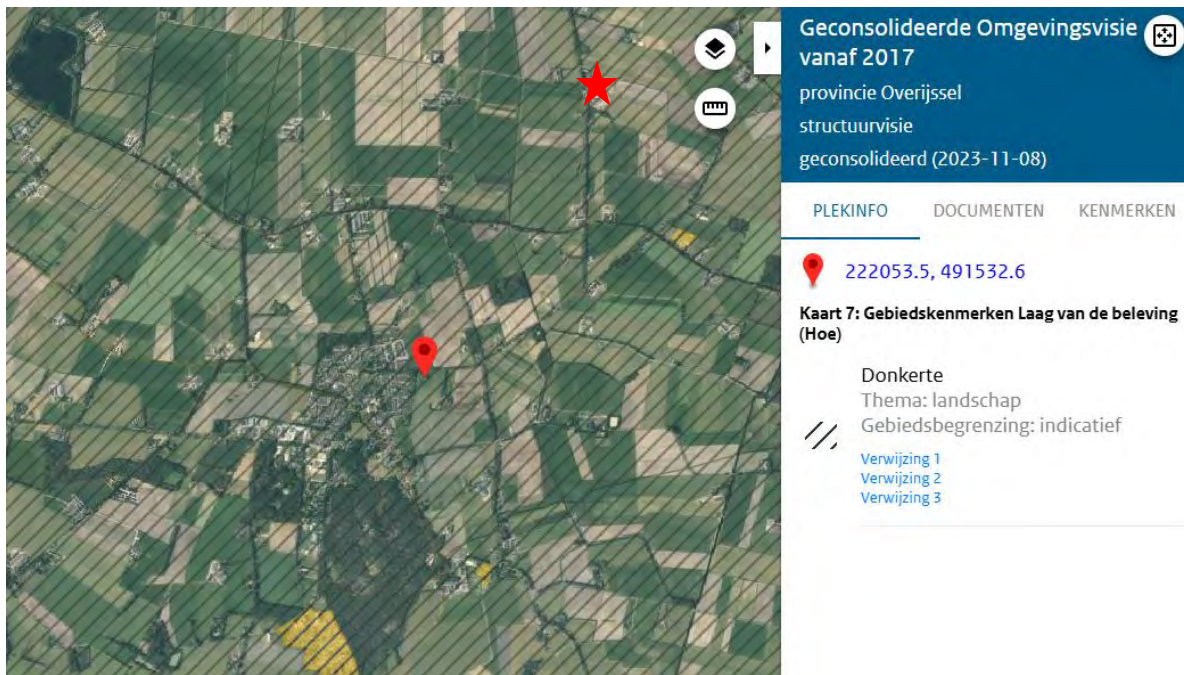
#### *Laag van de beleving*

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebieden aan de Lemelerweg 42 en Lemelerweg 64 vallen binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte', zie figuur 3.5.







**Figuur 3.5** Laag van beleving 'Donkerte' Lemelerweg 42 (rode pion) en Lemelerweg 64 (rode ster) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Donkerte*

Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### **Toets aan initiatief**

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan de woonfunctie. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van (kunst)licht in het buitengebied. Onnodige verlichting wordt zoveel mogelijk voorkomen. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf aan de Lemelerweg 64 middels voorliggend plan komt te vervallen en de daarbij horende lichtuitstraling dan ook. In dit plan wordt op alle erven kunstlicht selectief ingezet, om het rustige karakter in het gebied te behouden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Laag van de beleving".

#### 3.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid, zoals genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een





driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. In voorliggend geval is de kernopgave voor het buitengebied relevant.

### *Buitengebied*

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Raalte haar ambities en ontwikkelrichtingen voor het buitengebied. Het buitengebied is van oudsher de plek voor landbouw. Behalve een productielandschap is het ook een plek waar rust en natuurschoon te vinden is. Dit beeld is, ook in de gemeente Raalte, aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijke gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk hierbij aan ontwikkelingen in de landbouw (stoppende boeren en VAB), klimaatverandering, de opwekking van duurzame energie en recreatie en toerisme. Raalte als groen en innovatief productielandschap is de ambitie. Deze ambitie vraagt om regie, maar ook samenwerking. Hierbij zijn de volgende vijf ontwikkelingsrichtingen geformuleerd:

1. Er wordt gekozen voor een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. Er wordt gekozen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door middel van technologie, innovatie en experiment;
3. Kansen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken worden gegrepen. Tegelijkertijd is er erkenning dat de opgave te groot is om alleen in stedelijk gebied op te lossen en daardoor voor een groot deel ook een plek in het buitengebied vindt. Hierbij gaat de strategie uit van een initiatiefrijke samenleving die bouwt op draagvlak, zowel sociaal als financieel, met heldere doelstellingen als kader;
4. Er wordt gekozen voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productielandschap, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. Er wordt gekozen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

### *Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'*

Met de uitvoering van voorliggende ontwikkeling wordt circa 920 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt en 260 m<sup>2</sup> landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. De nieuwe woonkavel wordt landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken. De nieuwe woningen worden gasloos verwarmd en duurzaam gebouwd. Tenslotte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met aanvragen vanuit Rood voor rood, daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de programmering past. De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'.

### **3.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2023**

Op 21 december 2017 is de beleidsnota 'Erven in beweging' vastgesteld door de gemeenteraad van Raalte. Aanleiding hiervoor zijn de veranderingen in het buitengebied van Raalte. Op 25 mei 2023 is door de gemeenteraad de beleidsnota op enkele punten aangepast. Deze aangepaste regeling is sinds 8 juni 2023 in werking.

In de periode 2012 – 2030 komt naar verwachting ca 300.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden.



Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850 m<sup>2</sup> worden gesloopt om voor de bouw van een woning in aanmerking te komen. Voorwaarde is dat alle landschapsontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

De Rood voor Rood regeling is een instrument dat met name voor grotere bebouingsoppervlakten een goed sloopmiddel blijft. Door de regeling op enkele punten aan te passen kan het instrument aan effectiviteit winnen en kunnen woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de behoefte (zowel qua plek als qua type). De belangrijkste aanpassingen:

- De voorwaarde dat de compensatiewoning op een slooplocatie moet worden gebouwd is komen te vervallen. De sloopcompensatie is dan minimaal 1.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent niet dat Rood voor Rood woningen overal gerealiseerd kunnen worden. Alleen locaties die aansluiten op bestaande bebouwing komen in aanmerking. Hiermee worden locaties op een bestaand erf in het buitengebied, lintbebouwing of locaties in- of aansluitend aan dorpen bedoeld;
- Indien op een andere locatie wordt gebouwd dan op de slooplocatie(s) dan geldt dat minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt. Normaal gesproken geldt een minimale sloopeis van 850 m<sup>2</sup> om voor één compensatiewoning in aanmerking te komen. Het wordt redelijk geacht de lat hoger te leggen bij bouw op een andere locatie omdat dan locaties in aanmerking komen die beter aansluiten bij de behoefte uit de markt. Dat betekent dat de Rood voor Rood-woning in potentie ook een hogere waarde vertegenwoordigt en dus meer kan worden gesloopt met de opbrengst;
- De strikte voorwaarde dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden komt te vervallen om maatwerk mogelijk te maken. Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf blijft het uitgangspunt. De bestemming/functie van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming/functie Wonen.

#### *Toetsing van het initiatief aan 'Erven in beweging 2023'*

Voorliggend plan voorziet in een Rood-voor-Rood-ontwikkeling door het slopen van 260 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing in Wijhe en het slopen van 920 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en het staken van de agrarische functie aan de Lemelerweg 64.

Ter compensatie kan een compensatiekavels worden gerealiseerd aan de Lemelerweg 42. Aan de voorwaarden van Rood voor Rood wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsnota 'Erven in beweging 2023'.

### 3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

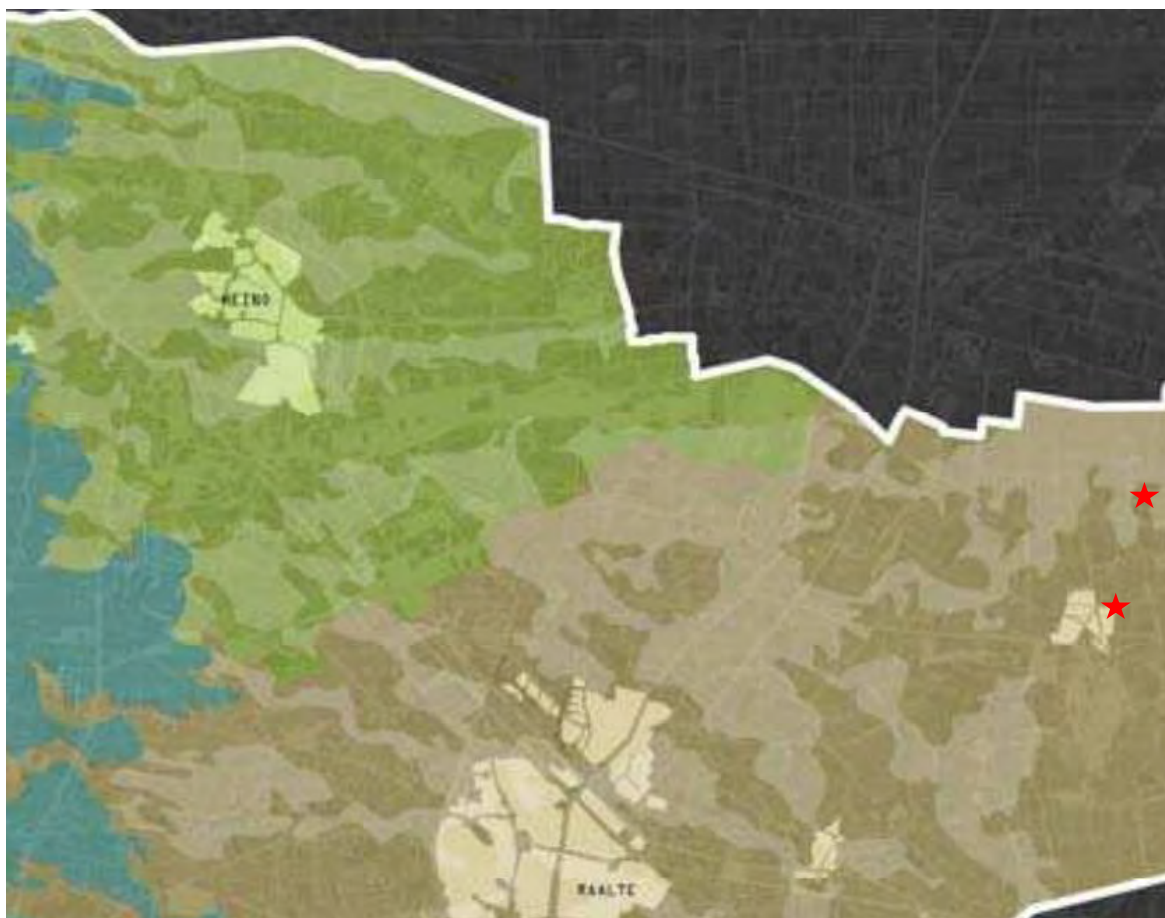
De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

- a. inventarisatie en analyse;
- b. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- c. thematische uitwerkingen;
- d. het uitvoeringsprogramma.



### Deelgebieden landschapsontwikkelingsplan

De plangebieden aan de Lemelerweg 42 en 64 liggen op basis van het LOP binnen de Zandgebieden, specifiek 'Dekzandruggen'.



**Figuur 3.6** Uitsnede kaart karakteristieke deelgebieden van Salland met de deelgebieden als rode sterren aangeduid. (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Salland)

#### Dekzandvlaktes

Dit gebied vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap.

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Deze karakteristieken zijn:



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



**Figuur 3.7** Gewenst landschapsbeeld 'Dekzandvlaktes'

#### *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan*

In hoofdstuk 2 is uitgebreid op de landschappelijke inpassing ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is rekening gehouden met de kenmerken zoals deze gelden op basis van het Landschapsontwikkelingsplan, zoals de rationele opzet van het erf met bebouwing gericht op de weg en heldere overgang van erf naar landschap door hagen. Een deel van gronden van het plangebied worden ingericht als natuurgronden. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan.

#### **3.3.4 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'**

In januari 2017 is het nieuwe groenbeleid 'Groen, samen doen' van de gemeente Raalte door de gemeenteraad vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen weergegeven van het nieuwe groenbeleid en de manier waarop de gemeente hieraan wil werken. Het groenbeleid past binnen de integrale visie op de openbare ruimte en is sterk geënt op de participatiegedachte. Daarnaast biedt dit document inspiratie voor de bewoners en de vrijwilligers die zich inzetten voor het groen. Het groenbeleid dat in deze nota is vastgelegd moet bij de afweging van diverse belangen worden meegenomen. Beleid en activiteiten zijn breed van toepassing op het groen (publiek en privaat eigendom) in de gemeente Raalte. Aanpassingen op het kapbeleid worden gelijktijdig meegenomen. Bij het opstellen van het nieuwe Omgevingsplan is deze groennota een van de onderleggers. Het groenbeleid manifesteert zich rond 7 thema's. De thema's 'handhaven en versterken van groenstructuren' en 'bomen- en kapbeleid' zijn van belang. Hieronder wordt op deze thema's ingegaan.



#### *Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur*

Ervaringen met de groen- en bomenhoofdstructuur leert de gemeente Raalte dat het beleid in incidentele gevallen als (te) knellend wordt ervaren. Met een integrale blik op het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, waarvan het groen deel uitmaakt, wil de gemeente maatwerk gaan leveren bij verzoeken om kleinschalige aanpassingen van de groen- en bomenhoofdstructuur. Meer flexibiliteit om voor nieuwe ontwikkelingen en opvattingen ruimte te creëren. Dit onder de voorwaarde dat compensatie plaatsvindt. Daarnaast kiest de gemeente Raalte bewust voor het beschermen van waardevolle houtopstanden waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar deelgebieden, binnen de bebouwde kom (grens bebouwde kom Boswet) en het buitengebied. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt naar eigendom; gemeentelijk en derden.

#### *Toetsing van het initiatief aan het groenbeleid 'Groen, samen doen!'*

Om de nieuwe inrit mogelijk te maken, wordt een bestaande eik langs de Lemelerweg on overleg met de bomdeskundige van de gemeente Raalte gekapt. Initiatiefnemers zullen een bijdrage leveren aan het gemeentelijke Herplantfonds, zodat de gemeente een nieuwe laanboom elders langs de Lemelerweg kan herplanten en enkele jaren kan onderhouden. In voorliggend geval blijven verder alle (waardevolle) houtopstanden binnen en in de directe nabijheid van het plangebied behouden en worden deze waar mogelijk zelfs versterkt. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijke groenbeleid.

#### **3.3.5 Programma wonen 2021-2025**

In het Programma Wonen 2021-2025 geeft gemeente Raalte aan hoe ze de komende jaren willen werken aan het wonen in de gemeente. Het woonbeleid kent een aantal accentverschuivingen ten opzichte van het huidige woonbeleid.

Er is de laatste jaren een toenemende woningkrapte te zien in zowel de koop- als de huursector en steeds maar stijgende koopprijzen. Tegelijkertijd zal het aantal huishoudens de komende jaren nog groeien. Dit komt enerzijds door de autonome ontwikkeling van gezinsverdunding en anderzijds door het vestigingsoverschot zoals we die de afgelopen jaren ook kenden. De inwoners van de gemeente wonen graag in Raalte en onder gezinnen is Raalte een aantrekkelijke gemeente om naar toe te verhuizen.

Landelijk is sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie die de grote steden niet kunnen oplossen zonder overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan deze groeiambitie en ziet dit als een kans. De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners.

In het laatste thema (bouwen in Raalte) komen alle voorgaande thema's samen en gaat over welk woningbouwprogramma passend is bij de ambities van de thema's en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit houdt in dat de gemeente tot 2030 uitgaat van het realiseren van 1.500 - 2.000 woningen (in plaats van 700 woningen uit het voorgaande beleid). H

#### *Toetsing van het initiatief aan Programma wonen 2021-2025*

In voorliggend geval wordt één compensatiewoning met bijgebouw gebouwd op basis van de beleidsnotitie Erven in beweging 2023 en KGO. Er is in voorliggend geval sprake van een duurzame woning in het buitengebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen.





### 3.3.6 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft.

### 3.3.7 Parkeernormen Raalte 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Raalte heeft op 3 november 2015 de 'Parkeernormen Raalte 2015' vastgesteld. De landelijke parkeercijfers van de CROW zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Om de bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In paragraaf 2.3 is hier nader op ingegaan.

### 3.3.8 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor beschreven beleidsstukken.



## 4 Bescherming van gezondheid en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gezondheid en het milieu worden beschermd. De aspecten sluiten aan op de onderdelen die zijn genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Wettelijk kader

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn de waarden bepaald (artikel 22.57).

#### 4.1.2 Situatie plangebieden

In dit geval zijn de compensatiewoning aan de Lemelerweg 42 en de voormalige bedrijfswoning aan de Lemelerweg 64 die beschermd moeten worden tegen geluid.

##### 4.1.2.1 Wegen

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de standaardwaarde in onderstaande tabel (zie artikel 3.34 Bkl)

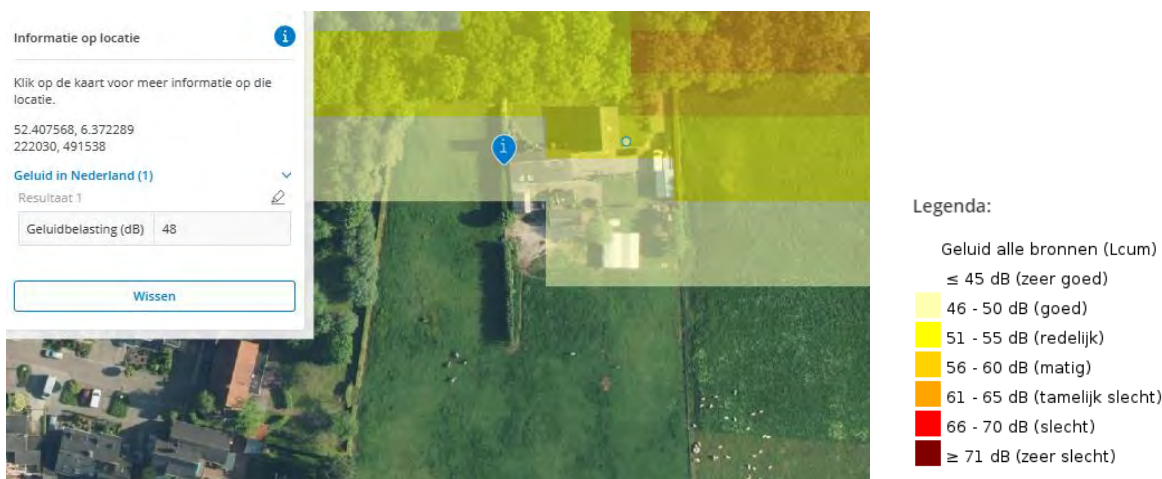
Tabel 3.34: Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L <sub>den</sub>
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L <sub>den</sub>
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L <sub>den</sub>
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L <sub>den</sub>
	40 L <sub>night</sub>

##### Lemelerweg 42

In de omgeving van het plangebied zijn alleen gemeentewegen aanwezig. De geluidsbelasting aan een gevel van een te ontwikkelen woning, ten gevolge van wegverkeer op gemeentewegen, mag de uiterste standaardwaarde van 53 dB niet overschrijden. Op de cumulatieve geluidskaart ter plekke, zie figuur 4.1, blijkt dat op de locatie van de nieuwe woning de geluidsbelasting 48 dB betreft. De geluidsbelasting voldoet hiermee aan de toegestane standaardwaarde.

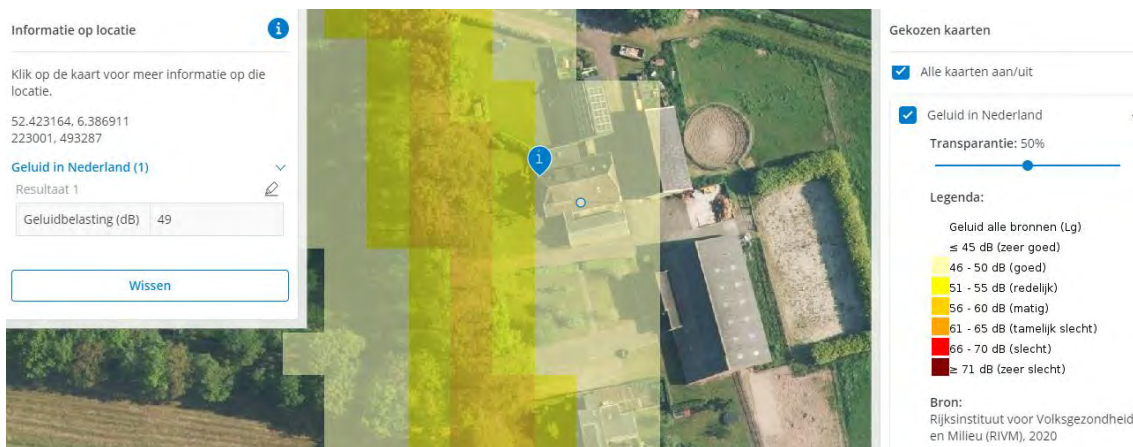




**Figuur 4.1** Uitsnede cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van compensatiewoning Lemelerweg 42 (Bron: atlasleefomgeving.nl)

#### Lemelerweg 64

De woning aan de Lemelerweg 64 betreft de bestaande bedrijfswoning. In de omgeving van het plangebied is alleen de Lemelerweg (gemeenteweg) aanwezig. De geluidsbelasting aan een gevel de bestaande woning, ten gevolge van wegverkeer op gemeentewegen, mag de uiterste standaardwaarde van 53 dB niet overschrijden. Op de cumulatieve geluidskaart ter plekke, zie figuur 4.2, blijkt dat op de locatie de geluidsbelasting maximaal 49 dB is. De geluidsbelasting voldoet hiermee aan de toegestane standaardwaarde.



**Figuur 4.2** Uitsnede cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van woning Lemelerweg 64 (Bron: atlasleefomgeving.nl)

#### 4.1.2.2 Spoorwegen

De meest dichtbijgelegen spoorweg ligt op ruim 3 kilometer van beide planlocaties. Dit is van voldoende afstand dat er geen geluidshinder van wordt ondervonden.

#### 4.1.2.3 Industrierreinen

Er zijn rondom de plangebieden geen industrierreinen aanwezig. Wel zijn in de omgeving van de plangebieden bedrijven aanwezig.



### *Lemelerweg 42*

Op een afstand van 230 meter tot de nieuwe woning, ligt een varkenshouderij aan de Lemelerweg 35. Met een richtafstand van 50 meter voor geluid, ligt het plangebied op voldoende afstand. Bovendien is aan de Lageweg 1 al een woonbestemming/functie die dichterbij dit varkensbedrijf ligt en daarmee de activiteiten van het bedrijf beïnvloedt. De nieuwe woning is daarin geen belemmering. Anderzijds zal voor de nieuwe woning sprake zijn van een effectieve toedeling van functies aan locaties, omdat vanaf sprake is voldoende afstand voor een goed woon- en leefklimaat.

Aan de Lemelerweg 44, op een afstand van 130 meter van de nieuwe woning, bevindt zich een tuincentrum met bometeelt. Hiervoor geldt de grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Hier valt dit plan buiten. Ook voor het aspect geluid is sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.



**Figuur 4.3** Bedrijven in de omgeving van het plangebied Lemelerweg 42 (bron: PDOK)

### *Lemelerweg 64*

In een straal van 300 meter rondom het plangebied aan de Lemelerweg 64 liggen voornamelijk burgerwoningen (met woonfunctie). Daarbuiten komen voornamelijk agrarisch bedrijven voor. Aangrenzend aan het agrarische bouwvlak van het plangebied, ligt ten zuiden is een agrarisch loonbedrijf met een bedrijfsfunctie en de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf' over het gehele bouwvlak.

Het bouwvlak van de Lemelerweg 64 zal op een afstand van 50 meter komen te liggen van de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van het loonwerkbedrijf, zie figuur 4.5. Tussen het nieuwe bouwvlak van de woonfunctie aan de



Lemelerweg 64 en het loonwerkbedrijf aan de Lemelerweg 62 voldoet sowieso aan de grootste richtafstand van 30 meter tussen de toekomstige bouwvlakken, zie figuur 4.6.

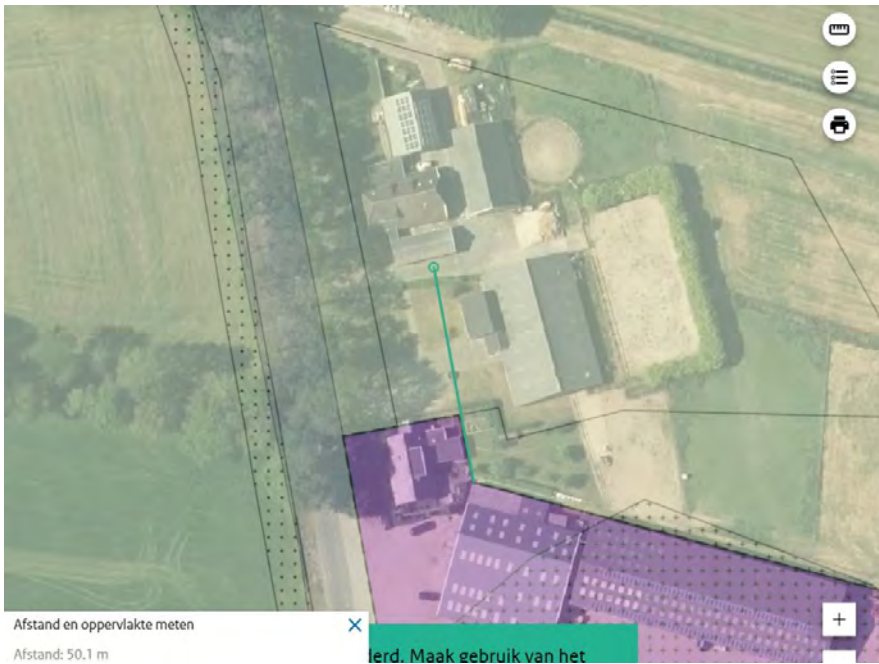
Voor een agrarisch loonwerkbedrijf (> 500 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte) geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid in 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' en 30 meter in 'gemengd gebied'. De bestaande (bedrijfs)woning is al een geluidsgevoelig object voor het loonwerkbedrijf en moet al voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit met betrekking tot de woning aan de Lemelerweg 64. Daarmee wordt het bedrijf aan de Lemelerweg 62 niet anders belemmert door de functiewijziging naar wonen, dan in de huidige situatie al het geval is. Op het bouwvlak van de Lemelerweg 62 ligt de bedrijfswoning het dichtst bij het bouwvlak van de Lemelerweg 64. Het is daardoor niet mogelijk om dichtbij bedrijfsbebouwing te realiseren dan die nu aanwezig is. Bovendien is de afstand tussen de woning aan de Lemelerweg 64 en de bedrijfsgebouwen van het loonwerkbedrijf aan de Lemelerweg 62 ruim meer dan 50 meter, zie figuur 4.5. Daarmee voldoet het plan aan een goed woon- en leefklimaat en is er sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.



**Figuur 4.4** Bedrijven in de omgeving van het plangebied Lemelerweg 64 (bron: PDOK)







**Figuur 4.5** Afstand 50 meter tussen bedrijfsbebouwing Lemelerweg 62 en toekomstig bouwvlak Lemelerweg 64 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



**Figuur 4.6** Afstand 30 meter tussen bouwvlak Lemelerweg 62 en toekomstig bouwvlak Lemelerweg 64 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op beide planlocaties.



## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Wettelijk kader

Het beschermen van de bodemkwaliteit is een onderdeel bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving. Ter bescherming van de bodemkwaliteit zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de kwaliteit van de bodem.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### 4.2.2 Situatie plangebieden

#### *Lemelerweg 42*

In juli 2024 is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd aan de Lemelerweg 42, zie bijlage 2.

#### *Resultaten veldwerk*

In totaal zijn er 5 inspectiegaten gegraven en 6 boringen verricht. Er zijn 6 monsterpunten doorgezet in de diepere ondergrond. Er zijn 2 diepe boringen afgewerkt met een peilbuis. De bodem bestaat globaal uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig, plaatselijk zwak humeus zand. In de boven- en ondergrond zijn oer- en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen aangetroffen (puin). Door de veldwerkers zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is aangetroffen op gemiddeld 1.00 m-mv.

Onder de betonvloer ter plekke van boring 4 is van circa 0.13 - 0.26 m-mv een laag gebroken puin met een dikte van circa 0.13 meter. Deze laag bestaat voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal, voldoet derhalve niet aan de definitie bodem en valt buiten de scope van dit onderzoek.

#### *Resultaten analyses*

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

#### *Agrarisch erf en weiland (circa 1375 m<sup>2</sup>)*

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met PCB;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is bij de eerste bemonstering sterk verontreinigd met barium;
- het grondwater (PB 1) is bij herbemonstering (zeer) licht verontreinigd met barium en nikkel;
- het mengmonster van de fijne fractie (MM FF - 01) is niet asbesthoudend;

#### *Verdachte deellocatie A: voormalige ondergrondse brandstoftank*

- de ondergrond (OG - A) is niet verontreinigd met minerale olie;



- het grondwater (PB A1) is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen.

#### *Hypothese*

De hypothese "onverdacht" met betrekking tot het erf en weiland dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdacht" met betrekking tot de voormalige tanklocatie kan worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "asbestverdacht" met betrekking tot het agrarisch erf kan worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

In de bovengrond (BG II) in het grondwater (PB 1 na herbemonstering) zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond (BG I), de ondergrond (OG en OG - A) en in het grondwater (PB A1) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is geen asbest aangetoond.

#### *Slotconclusie*

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

#### *Lemelerweg 64*

Aan de Lemelerweg 64 wordt circa 920 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Na sloop van de gebouwen, zal de grond ter plekke worden aangevuld tot maaiveld met een teeltlaag van minimaal 40 cm. De bestaande bedrijfswoning met tot 250 m<sup>2</sup> te behouden/bouwen bijgebouwen zijn al bewoond en het gebruik wijzigt niet door de wijziging naar woonfunctie.

### 4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Wettelijk kader

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlak bij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden.

Dit is niet nodig indien een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens het Bkl dragen de volgende projecten niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Er zijn een paar situaties die de overheid nog wel in het hele land moet beoordelen. Dit zijn:



- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

#### 4.3.2 Situatie plangebieden

Het voornemen is om de schuren te slopen aan de Lemelerweg 64 en in de gemeente Wijhe en ter compensatie een woning te bouwen aan de Lemelerweg 42. De agrarische functie aan de Lemelerweg 64 komt daarmee te vervallen, dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Gezien de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de in vorige paragraaf gegeven voorbeelden van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden.

#### 4.3.3 Conclusie

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Voor het aspect Luchtkwaliteit is sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.

### 4.4 Geur

#### 4.4.1 Wettelijk kader

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Geurhinder ontstaat door activiteiten. In artikel 5.92, lid 2 Bkl staat dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Hiervoor moet worden voldaan aan de specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit. Deze staan in artikel 8.20 Bkl. Voor het houden van dieren betekent dit dat aan geurnormen dient te worden voldaan. Indien er geen geurnormen zijn vastgesteld, moet worden voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 Bkl.

#### 4.4.2 Situatie plangebieden

##### *Lemelerweg 42*

Voor het onderdeel geur onderbouwen we dat enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds dat er geen omliggende bedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling.

Op een afstand van 230 meter tot de nieuwe woning, ligt een varkenshouderij aan de Lemelerweg 35. Met een grootste richtafstand van 200 meter op gebied van geur, ligt het plangebied op voldoende afstand. Bovendien is aan de Lageweg 1 is al een woonbestemming/functie die dichterbij dit varkensbedrijf ligt en daarmee de activiteiten van het bedrijf beïnvloedt. De nieuwe woning is daarin geen belemmering. Anderzijds zal voor de nieuwe woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat omdat vanaf de punt van het bouwvlak intensieve veehouderij tot de nieuwe woning sprake is van een afstand van 200 meter.



Aan de Lemelerweg 44, op een afstand van 130 meter van de nieuwe woning, bevindt zich een tuincentrum met bometeelt. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter voor geur. Nader onderzoek is niet nodig.

Dit plangebied wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen beperkende invloed heeft op onderliggend plan.

#### *Lemelerweg 64*

Op de locatie Lemelerweg 64 is sprake van een bestaande (bedrijfs)woning. Hier wordt alleen landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Omdat hier geen milieugevoelige activiteit wordt toegevoegd, is toetsing voor deze locatie aan geur niet noodzakelijk.

De meest dichtbij gelegen agrarische functie, is gelegen op 480 meter ten noordoosten van deze locatie en betreft een varkensbedrijf. Aangezien deze afstand de richtafstand van 200 meter ruim overschrijdt, kan worden gesteld dat aan de Lemelerweg 64 geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien is de woonfunctie aan de Lemelerweg 70 dichterbij dit varkensbedrijf gelegen en daarmee de activiteiten van het bedrijf beïnvloedt.

Zoals in paragraaf 4.1 reeds is aangegeven bevindt zich tussen het bouwvlak van de Lemelerweg 62 en het toekomstige bouwvlak van de Lemelerweg 64 minimaal 30 meter. Dit komt overeen met de richtafstand voor geur van een loonwerkbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van  $> 500 \text{ m}^2$ , waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan ligt op voldoende afstand van geur veroorzakende activiteiten.

Bovendien vormt het toekennen van de woonfunctie aan de bestaande woning Lemelerweg 64 geen bedreiging voor de omliggende bedrijven, omdat wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden.

#### 4.4.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'geur' is er sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Trillingen

### 4.5.1 Wettelijk kader

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

### 4.5.2 Situatie plangebieden

Trillingen worden veelal veroorzaakt door spoorwegen. Bij afstanden groter dan 100 meter zal het trillingsniveau niet boven de streefwaarde van  $V_{\text{max}} 0,1$  zijn. De kans van optreden van trillinghinder door spoor op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht.

#### *Lemelerweg 42*

Er zijn geen bedrijfsactiviteiten of spoorlijnen op korte afstand die trillingen veroorzaken.

#### *Lemelerweg 64*

Er zijn geen bedrijfsactiviteiten of spoorlijnen op korte afstand die trillingen veroorzaken.

### 4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.





## 4.6 Duurzaamheid

### 4.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het plan aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bs zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen. De gemeente Raalte heeft in haar omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid nog geen omgevingswaarden vastgesteld.

### 4.6.2 Situatie plangebieden

Onderliggend plan is niet in strijd met de doelen van de Omgevingswet. Er is hier sprake van sloop van landschapsontsierende bebouwing en het vervallen van een agrarische functie aan de Lemelerweg 64 en de slooplocatie in Wijhe. Ter compensatie wordt een bijna energie neutrale woning gerealiseerd aan de Lemelerweg 42. Dit plan draagt daarmee bij aan het aspect duurzaamheid.

### 4.6.3 Conclusie

Voor het aspect 'duurzaamheid' is sprake van een effectieve toedeling van functies aan locaties.

## 4.7 Spuitzones

### 4.7.1 Wettelijk kader

Op agrarische grond waar gewassen mogen worden geteeld, is het toegestaan om gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Deze middelen beschermen planten, groenten of fruit tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze stoffen zich echter verspreiden naar de omgeving, wat mogelijk gezondheidsrisico's kan opleveren. Op 22 november 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geoordeeld dat er een minimale afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen agrarische activiteiten met bestrijdingsmiddelen en een nieuwe milieugevoelige functie, de zogenoemde spuitzone.

Er is jurisprudentie die stelt dat een bestaande agrariër al rekening moet houden met bestaande woningen. Gezien de ligging van de bestaande woning met bouwvlak en woonfunctie ten opzichte van de te realiseren woning, zullen de agrarische percelen aan de noord- en oostzijde geen extra beperkingen ondervinden door de toevoeging van de nieuwe woning, jurisprudentie<sup>1</sup> onderschrijft dit. De percelen aan de zuidzijde zijn in eigendom van de initiatiefnemer, terwijl aan de westzijde het dorp ligt, waar geen sprake is van spuitzones. Bovenstaande maakt het plan uitvoerbaar.

## 4.8 Gezondheid

### 4.8.1 Wettelijk kader

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Met het oog op dit doel zal de gemeente Raalte in haar omgevingsplan ten aanzien van gezondheid omgevingswaarden vaststellen. Deze omgevingswaarden zijn op dit moment nog niet vastgesteld.

### 4.8.2 Situatie plangebieden

Eigenaren die een bouwwerk, open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. Initiatiefnemers zijn



hiervan op de hoogte. Met dit plan worden asbestdaken gesaneerd. Er zijn verder geen bijzonderheden die de gezondheid van bewoners/gebruikers in gevaar brengen. Dit zal ook worden aangetoond in de aspecten die in de hoofdstukken 3 tot en met 11 zijn getoetst.

#### 4.8.3 Conclusie

Onderliggend plan draagt daarmee bij aan dit doel van de Omgevingswet.



## 5 Bescherming van de waterbelangen

### 5.1 Algemeen

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn groot en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaerwegen.

De provincie houdt toezicht op de waterschappen en is verantwoordelijk voor veilig drinkwater. Ook zorgt zij voor de plannen voor waterbeheer in de regio. Ook is de provincie verantwoordelijk voor vergunningverlening voor drinkwaterwinning. De ambities zijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van gronden oppervlaktewater en waterbeleving.

De waterschappen beheren water en waterkeringen (dijken) en zuiveren afvalwater. Ook zorgen zij voor de kleine waardevolle wateren, zoals vennen en bronnetjes. Voor grotere rivieren, meren en kanalen en grondwaters bestaat de Europese Kaderrichtlijn. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen. Bij nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Dit houdt in dat de gevolgen van het plan op de waterbelangen beschreven worden. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets. De waterbelangen en waterhuishoudkundige doelstellingen worden hierbij afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen zijn zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 5.2 Watertoets

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hierdoor wordt ook het betrokken waterschap geïnformeerd. In dit geval is dat het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). De watertoets voor de twee deelgebieden is uitgevoerd in februari 2024, zie bijlagen 3 en 4. De beantwoording van de vragen heeft voor beide gebieden geleid tot de 'korte procedure' en een advies verharding.

#### **Relevant beleid**

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Waterschapsverordening, Keur en Legger een belangrijk regel-stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt onze kaartviewer raadplegen voor de meest recente data (Kaart viewer WDODelta)

#### **Invloed op de waterhuishouding**

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. 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 lageregelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

#### Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Dit plan betreft de sloop van 920 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Lemelerweg 64, sloop van 260 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Lierderholthuisweg 6 en de bouw van een compensatiewoning met bijgebouw aan de Lemelerweg 42, die wordt aangesloten op het bestaande riool. Met dit plan wordt 1.180 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waardoor de verharde oppervlakte aan de Lemelerweg 64 en Lierderholthuisweg afneemt. Bovendien is op de erven voldoende ruimte voor hemelwater om direct te infiltreren in de bodem. Aan de Lemelerweg 42 is een wadi gecreëerd ter compensatie van de toename aan verharding op dit perceel.

#### Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het totale aanwezige verhard oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie. In de onderbouwing dienen de maatregelen te worden beschreven waardoor versnelde afvoer van afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt voorkomen.

Aan de Lemelerweg 42 wordt een compensatiewoning met bijgebouw en erfverharding mogelijk gemaakt, totaal een oppervlakte van 700 m<sup>2</sup> verharding. De totale erfverharding met de bestaande woning, zal zo'n 1.500 m<sup>2</sup> bedragen. Een berging van 10% is een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> bij 30 cm diepte (45 m<sup>3</sup>). De wadi aan de Lemelerweg is 10 cm diep en zo'n 500 m<sup>2</sup> groot en daarmee een berging van 50 m<sup>3</sup>, zie inrichtingsplan in bijlage 1. Daarmee is voldoende waterberging gegarandeerd op eigen terrein aan de Lemelerweg 42.

Aan de Lemelerweg 64 neemt het bebouwd oppervlakte af met 920 m<sup>2</sup> en door verwijdering van een oprit, neemt het verharde oppervlakte zelfs meer af. Deze gronden worden aangevuld met grond en ingezaaid als weiland, waardoor ze bijdragen infiltratiebuffer in de bodem. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om hemelwater te infiltreren.



### Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

### **Watervergunning (of melding) op grond van de Waterschapsverordening**

#### Wetgeving lozen in oppervlaktewater

Voor lozingen op het oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht in het kader van de waterschapsverordening. Voor de afvoer hemelwater geldt:

- Schoon hemelwater mag (na de voorkeursreeks) worden afgevoerd naar oppervlaktewater (dakoppervlakken).
- Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater.
- In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren i.p.v. via de riolering.

De ideale situatie bij hemelwater volgt deze reeks:

- 1) benutten van hemelwater;
- 2) infiltreren van hemelwater;
- 3) vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Het Waterschap adviseert om in het ontwerp geen uitlogende bouwmaterialen te gebruiken en duurzaam gebruik te maken van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

#### Oppervlaktewaterlichamen (watergangen)

De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. In beide deelgebieden bevinden zich een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, zie figuren 5.1 en 5.2. Watergangen hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Waterschapsverordening is van toepassing.

Volgens de Waterschapsverordening zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Waterschapsverordening en Legger van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven beschermingszones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. Bij rijdend onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.







**Figuur 5.1** Watergang A aan de noordzijde van het plangebied Lemelerweg 42, met aanwezige duiker (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)



**Figuur 5.2** Watergang A aan de noordzijde van het plangebied Lemelerweg 64, met aanwezige duiker (Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)



Voor de locatie Lemelerweg 42 geldt dat er werkzaamheden worden verricht in het beperkingsgebied van het waterschap door de wijziging van de inrit. Er wordt ook geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater en er wordt geen grondwater onttrokken. Een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit is gezien de activiteiten in dit plan noodzakelijk. Dit zal worden aangevraagd gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de compensatiewoning.

Voor de locatie Lemelerweg 64 geldt dat er geen werkzaamheden worden verricht in het beperkingsgebied van het waterschap (de beschermingszone van een waterstaatswerk, dus: een dijk of een watergang). Er wordt ook geen hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater en er wordt geen grondwater onttrokken. Een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit is gezien de activiteiten in dit plan niet noodzakelijk.

### 5.3 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de waterbelangen.



## 6 Waarborgen van de veiligheid

### 6.1 Wettelijk kader

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crisis. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen de aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat wordt gedaan met voorschriftengebieden.

Voor een project dient een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

### 6.2 Situatie plangebieden

#### *Lemelerweg 42*

In de omgeving van het plangebied Lemelerweg 42 liggen twee risicobronnen, zie figuur 6.1. Deze bronnen zijn een tankstation en een buisleiding. De bronnen liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied (620 en 850 meter) dat ze geen risico's vormen voor de nieuwe woning. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



**Figuur 6.1** Omgevingsveiligheid ter hoogte van plangebied Lemelerweg 42 (Bron: Atlas van de Leefomgeving)



### Lemelerweg 64

Het plangebied Lemelerweg 64 ligt binnen het brandaandachtsgebied van twee buisleidingen van de Gasunie die op circa 333 en 340 meter ten westen van de bestaande woning liggen. De bestaande woning ligt ook tussen de twee plaatsgebonden risicocontour van deze leidingen (PR10-8), zie figuur 6.2. Voor activiteiten met gevaarlijke stoffen wordt een plaatsgebonden risico (PR) bepaald. Dit is de kans per jaar dat een persoon, die altijd aanwezig is op die plaats, overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof. Een plaatsgebonden risico 10-8 betekent een risico van één op de 100 miljoen jaar (groen).

Het betreft hier een bestaande woning met agrarische functie, die met dit plan wordt omgezet naar een woonfunctie. Met dit plan wijzigt het gebruik en aantal bewoners niet ten opzichte van de oude situatie. De woning ligt bovendien op de grens van deze contour (en buiten de grens van de tweede contour), zie hieronder. Bewoners zijn zich bewust van de risico's, zijn zelfredzaam en in staat zich in veiligheid te brengen bij deze kleine zeer kleine kans op ongeval.



**Figuur 6.2** Omgevingsveiligheid ter hoogte van plangebied Lemelerweg 64 (Bron: Atlas van de Leefomgeving)

### 6.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 7 Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

### 7.1 Cultureel erfgoed

#### 7.1.1 Wettelijk kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan instructieregels voor de gemeente. Deze gaan over:

- beschadiging of sloop van beschermd monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermd monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- in stand houden van archeologische monumenten.

De aspecten cultuurhistorie (monumenten) en archeologie worden hierna uitgewerkt.

#### 7.1.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

##### 7.1.2.1 Situatie plangebieden

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in de twee deelgebieden geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Verder is in of in de directe nabijheid van de deelgebieden geen sprake van bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarden die door deze ontwikkeling mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

##### 7.1.2.2 Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten cultuurhistorie uitvoerbaar.

#### 7.1.3 Archeologie

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. Sinds 1 juli 2016 is een deel van de omgang met archeologisch erfgoed geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet toen deze in werking trad op 1 januari 2024.





De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodem verstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces.

### 7.1.3.1 Situatie plangebieden

Voor zowel de Lemelerweg 42 als Lemelerweg 64 zijn geen archeologische waarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 7.1.3.2 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 7.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



**Figuur 7.1** Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de toetsing aan de ladder is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de begrippen:

- 'bestaand stedelijk gebied' is 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- een 'stedelijke ontwikkeling' is de 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat 'voldoende substantieel' is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Voorbeelden hiervan zijn de volgende:



- Woningen: in beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- Vloeroppervlakte en ruimtebeslag vanaf 500 m<sup>2</sup>: bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging aan een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

Ook als de Ladder niet van toepassing is geldt een motiveringsplicht voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 7.2.2 Situatie plangebieden

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. Het plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om de sloop van in totaal 1.180 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing, waarvoor ter compensatie één woning met bijgebouw kan worden gerealiseerd in het buitengebied van Luttenberg. Het project is niet voldoende substantieel, gezien de omvang van de ontwikkeling.

### 7.2.3 Conclusie

Gezien de omvang van de ontwikkeling, is de ladder voor duurzame verstedelijking op onderliggend plan niet van toepassing. Nadere toetsing aan de ladder is om die reden niet noodzakelijk.

## 7.3 Welstand

### 7.3.1 Algemeen

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen en soms ook plaatsing. De redelijke eisen van welstand zijn te vinden in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7 Bruidsschat - Bs), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 Bs). De regel geldt niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

### 7.3.2 Situatie plangebieden

De gemeenteraad van Raalte heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft.

### 7.3.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.



## 8 Natuurbescherming

De natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Bij natuurbescherming gaat het om de bescherming van gebieden en de bescherming van soorten. In dit hoofdstuk komt aan de orde hoe dit plan rekening houdt met de bescherming hiervan.

### 8.1 Ecologie: soortenbescherming

#### 8.1.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dit zijn flora- en fauna-activiteiten. Bij een activiteit is het nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dit zijn. Er zijn maar weinig activiteiten waarbij vooraf al is uit te sluiten dat ze een flora- en fauna-activiteit tot gevolg hebben. Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bepaalt wanneer een vergunning nodig is.

#### 8.1.2 Situatie plangebied

##### *Lemelerweg 42*

Er wordt binnen het plangebied gesloopt en gebouwd. Dit zijn activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten. In mei 2024 is door Natuurbank Overijssel een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de Lemelerweg 42, zie bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen geschikte groeiplaats is voor beschermde plantensoorten. Het plangebied wordt benut als foerageergebied door beschermde diersoorten. Het is mogelijk dat er vogels nestelen, en grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen er een rust- of voortplantingsplaats hebben. Vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Initiatiefnemers zullen de werkterreinen natuurvrij maken en de sloopwerkzaamheden uitvoeren in de periode augustus-februari. Binnen het plangebied zijn verder geen belangrijke ecologische waarden bekend die om bescherming vragen. Gezien aard en omvang van het plan is nader ecologisch onderzoek om die reden achterwege gelaten. Uiteraard geldt altijd dat voor alle planten en dieren de algemene zorgplicht in acht genomen moet worden als deze tijdens de werkzaamheden onverwacht worden aangetroffen. Het maakt geen verschil of deze soorten beschermd zijn of niet.

##### *Lemelerweg 64*

Het plangebied vormt een deel van een agrarisch perceel en een erf dat bestaat uit schuren, verharding en beplanting en wordt omgeven door landelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde



grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor beschermde amfibieënsoorten die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

### 8.1.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten.

## 8.2 Ecologie: gebiedsbescherming

### 8.2.1 Wettelijk kader

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. In deze gebieden worden dieren, planten en hun leefomgeving beschermd. Activiteiten die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor deze gebieden worden gedefinieerd als Natura 2000-activiteiten. Deze activiteiten zijn op basis van artikel 5.1 lid e van de Omgevingswet vergunningplichtig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De bescherming van het NNN kent geen externe werking.

### 8.2.2 Situatie plangebied

De plangebieden behoren niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden.

Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Deze berekening is reeds uitgevoerd door BiedtRuimte, zie bijlagen 6, 6a en 6b.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie van 12,0 kg/jaar en een NH<sub>3</sub> emissie van 0,4 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 0,3 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 20,7 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie



op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

### 8.2.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermd gebied.

### 8.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermd natuur.





## 9 Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

### 9.1 Beperkingengebieden

#### 9.1.1 Algemeen

Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kan verstoren. Dit zijn bijvoorbeeld wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken (rivieren etc.). Voorbeelden van beperkingengebiedactiviteiten zijn het plaatsen van een reclamebord naast een snelweg of het bouwen op een zeedijk. Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied).

#### 9.1.2 Situatie plangebieden

Het plangebied Lemelerweg 42 wordt aan de noordzijde begrensd door de Lemelerweg en planlocatie Lemelerweg 64 wordt aan de westzijde begrensd door de Lemelerweg. De Lemelerweg heeft geen beperkingsgebieden. Er zijn geen andere beperkingengebiedactiviteiten in de omgeving van de twee deelgebieden.

#### 9.1.3 Conclusie

De twee deelgebieden liggen niet binnen een beperkingsgebied.

### 9.2 Kabels en leidingen

#### 9.2.1 Algemeen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspanning)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving.

#### 9.2.2 Situatie plangebied

In paragraaf 6.2 is al ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn binnen de plangebieden. Daarnaast zal voorafgaand aan de bouw van de woning en de sloop van de gebouwen op beide planlocaties een KLIC-melding worden gedaan. Hiermee wordt voorkomen dat kabels en leidingen tijdens de bouw en sloop worden beïnvloed.

#### 9.2.3 Conclusie

Het plangebied heeft in deze fase geen nadelige gevolgen op de kabels en leidingen.



## 10 Milieueffectrapportage

### 10.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen. In kolom 1 staan de projecten opgesomd. In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is. In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt. Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

Bij de project-mer-beoordeling (dus niet bij de mer-plicht) is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

### 10.2 Situatie plangebied

Het plan gaat uit van de sloop van 1.180 m<sup>2</sup> bebouwing op twee locaties en de bouw van een compensatiewoningen aan de Lemelerweg 42. Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de omgeving. Gelet op de kenmerken van dit project en de plaats van het project zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. Uit hoofdstukken 3 tot en met 9 van deze toelichting is dit ook gebleken. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

### 10.3 Conclusie

Dit plan brengt geen negatieve effecten op het milieu met zich mee. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.



# 11 Uitvoerbaarheid

## 11.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten van een ontwikkeling te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

## 11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 11.2.1 Participatie

Participatie is een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten daarvan zijn (artikel 7.4 Omgevingsregeling).

In december 2023 heeft initiatiefnemer, wonende aan de Lemelerweg 42, een principeverzoek bij de gemeente Raalte ingediend om een compensatiewoning met bijgebouw te realiseren, op basis van sloop op twee locaties. Initiatiefnemer heeft in januari 2024 zijn burens geïnformeerd, zie bijlage 7. Zij hebben aangegeven het een mooi plan te vinden en geen bezwaren te hebben.

De eigenaren van de Lemelerweg 64 hebben gesproken met het loonwerkbedrijf aan de Lemelerweg 62 om te spreken het vervallen van de agrarische functie en het toekennen van de woonfunctie met verkleind bouwvlak op de bestaande woning. De eigenaren van Lemelerweg 62 hebben aangegeven hierin geen belemmeringen te zien, zie bijlage 8.

### 11.2.2 Vooroverleg instanties

Het plan zal in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden. In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties.

#### *Provincie Overijssel*

Voorliggend plan is voorgelegd aan Provincie Overijssel. Zij hebben aangegeven in te stemmen met het plan omdat het binnen het ruimtelijk beleid past.

#### *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Het voorliggende plan is afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta, door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie paragraaf 5.2 en bijlagen 3 en 4).

### 11.2.3 Zienswijzen

Dit plan zal voor 6 weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal daar in deze paragraaf verslag van worden gedaan.



## 12 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

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. Een plan houdt in ieder geval voldoende rekening met onderstaande onderwerpen: waarborgen van veiligheid;

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in hoofdstukken 3 tot en met 11. 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.



## 13 Juridische aspecten en planverantwoording

### 13.1 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.

### 13.2 Opzet van de regels

#### 13.2.1 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.

#### 13.2.2 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.





### 13.2.3 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.

### 13.2.4 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.

### 13.2.5 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.

### 13.2.6 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.

### 13.2.7 Algemene regels

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



## Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan Lemelerweg 42
Bijlage 2	Verkennend (asbest)bodemonderzoek Lemelerweg 42
Bijlage 3	Watertoets Lemelerweg 42
Bijlage 4	Watertoets Lemelerweg 64
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna Lemelerweg 42
Bijlage 6	Rapportage Stikstof
Bijlage 7	Participatieverslag Lemelerweg 42
Bijlage 8	Participatieverslag Lemelerweg 64

