

## MOTIVERING

Tam-Omgevingsplan 4 Maatdijk 1 Luttenberg



# COLOFON

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

**BiedtRuimte**  
Heinoseweg 6A  
7722 JP Dalfsen

**Auteur: I. Klein Teeselink**  
R. Reimert

**TAM IMRO:**  
NL.IMRO.0177.TAM20240004-ON01

**Versie: 1**

**Datum:**  
December 2024

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging projectgebied.....	3
1.3	Het omgevingsplan.....	4
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	6
2	Beschrijving van het project en omgeving.....	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Toekomstige situatie.....	8
2.3	Verkeer en parkeren.....	11
3	Beleidskaders.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid.....	24
4	Bescherming van gezondheid en milieu.....	30
4.1	Geluid.....	30
4.2	Bodem.....	32
4.3	Luchtkwaliteit.....	35
4.4	Geur.....	35
4.5	Trillingen.....	37
4.6	Duurzaamheid.....	37
4.7	Spuitzones.....	37
4.8	Gezondheid.....	39
5	Bescherming van de waterbelangen.....	41
5.1	Algemeen.....	41
5.2	Watertoets.....	41
5.3	Conclusie.....	42
6	Waarborgen van de veiligheid.....	43
6.1	Wettelijk kader.....	43
6.2	Situatie plangebieden.....	43
6.3	Conclusie.....	44
7	Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.....	45
7.1	Cultureel erfgoed.....	45



7.2	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	46
7.3	Welstand .....	47
8	Natuurbescherming .....	49
8.1	Ecologie: soortenbescherming .....	49
8.2	Ecologie: gebiedsbescherming .....	50
8.3	Conclusie .....	50
9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen .....	51
9.1	Beperkingengebieden .....	51
9.2	Kabels en leidingen .....	51
10	Milieueffectrapportage .....	52
10.1	Wettelijk kader .....	52
10.2	Situatie plangebied .....	52
10.3	Conclusie .....	52
11	Uitvoerbaarheid .....	53
11.1	Economische uitvoerbaarheid .....	53
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	53
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locatie .....	54
13	Juridische aspecten en planverantwoording .....	55
13.1	Algemeen .....	55
13.2	Opzet van de regels .....	55
	Bijlagen .....	57



# 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 realiseren op het adres Maatdijk 1 Luttenberg. Om dit mogelijk te maken wordt op planlocatie 1.014 m<sup>2</sup> gesloopt. De bestaande bungalow blijft behouden. In het door Het Oversticht als karakteristiek beoordeelde voormalige Sallandse boerderij, wordt een woning toegestaan en deze krijgt de aanduiding 'karakteristiek'. Het gehele erf aan de Maatdijk 1 wordt landschappelijk ingepast.

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

Hiervoor dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Voorliggende motivering 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

### *Maatdijk 1*

Het plangebied ligt aan de Maatdijk 1 te Luttenberg en bestaat uit een vrijstaande bungalow, de voormalige oude sallandse boerderij met een aantal landschapsontsierende stallen en kelders buiten de gebouwen, zie figuur 1.1. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Luttenberg en ten oosten van Mariënheem, 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 Maatdijk 1 te Luttenberg, rode ster betreft de oude Sallandse boerderij, blauwe stip bestaande woning (bron: PDOK-viewer)





**Figuur 1.2** Plangebied Maatdijk 1 aangeduid met rode ster (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	30-5-2024
Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020	2-6-2021
Paraplubestemmingsplan Parkeren	27-09-2018

In het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 heeft het plangebied Maatdijk 1 de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak. Het plangebied heeft tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied, zie figuur 1.3.

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

### 1.3.1 Strijdigheid

Het realiseren van de (compensatie)woning met bijgebouw aan de Maatdijk 1, het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning voor reguliere bewoningen en een woning toestaan in de als karakteristiek beoordeelde Sallandse boerderij, is op basis van het geldende omgevingsplan niet toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient aan de Maatdijk 1 de woonfunctie voor drie woningen met bijgebouwen te worden toegestaan. Op de Sallandse boerderij komt de aanduiding 'karakteristiek'. De agrarische functie komt vervallen en het bouwvlak verkleind. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Maatdijk 1 worden gesloopt. De landschappelijke inpassing aan de Maatdijk 1 is vastgelegd met een erfinrichtingsplan.

#### *Afwijken bruidsschat*

Vanuit artikel 5.89l van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt een verplichting om de bruidsschatregels 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.



## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-omgevingsplan 4 Maatdijk 1 Luttenberg" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0177.TAM20240004-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (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 motivering. De motivering 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

Het plangebied aan de Maatdijk 1 te Luttenberg bestaat uit een agrarische erf met een aantal landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en mestkelders buiten de gebouwen, één bedrijfswoning en rondom weiland, zie figuur 2.1. Eén van de bedrijfsgebouwen betreft de oude Sallandse boerderij met achterhuis. Dit gebouw bevat karakteristieke elementen in zowel interieur als exterieur die het waard zijn om te behouden.



**Figuur 2. 1** Locatie Maatdijk 1 te Luttenberg, rode ster betreft de oude Sallandse boerderij, blauwe stip bestaande bedrijfswoning, plangebied bij benadering rood omkaderd (Bron: PDOK-Viewer)

Het plangebied is circa 1.5 hectare groot en bestaat uit de kadastraal percelen: RTE00-R-1872 (3.570 m<sup>2</sup>), RTE00-R-1873 (2.320 m<sup>2</sup>), RTE00-R-1855 (4.110 m<sup>2</sup>) en RTE00-R-1842 gedeeltelijk groot circa 4.973 m<sup>2</sup>. De planlocatie ligt twee kilometer ten zuiden van de kern van Luttenberg. Het is gelegen aan de Maatdijk, een doodlopende verharde weg voor gemotoriseerd verkeer. Voor fietsers en bromfietzers is de weg doorgaand van de Hellendoornseweg naar de Bloemenkampsweg. Het erf is sinds de jaren '30 van de vorige eeuw bewoond en de nog bestaande Sallandse boerderij dateert uit die periode. Het landschap kenmerkt zich als jong heide- en broek- ontginningslandschap, 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 2.2** Extérieur en interieur van te behouden Sallandse boerderij met karakteristieke elementen

## 2.2 Toekomstige situatie

### *Sloopopgave Maatdijk 1*

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische activiteiten aan de Maatdijk 1 te Luttenberg te staken. Vanwege de hoge historische waarde van de oude Sallandse boerderij op het erf en de nog aanwezige karakteristieke elementen, heeft Het Oversticht het gebouw en erf als karakteristiek ensemble beoordeeld. Het Omgevingsplan gemeente Raalte bestaat uit een tijdelijk deel, waarin het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 geldt. Door een





woning in te realiseren in deze Sallandse boerderij, op basis van art. 49.2 in genoemde bestemmingsplan, krijgt het gebouw weer een toekomstbestendige functie en blijft het karakteristieke pand behouden. De Sallandse boerderij blijft daarom naast de bestaande bedrijfswoning behouden op dit erf als woning.

Op het erf zijn daarnaast 926 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing en 169 m<sup>2</sup> kelders buiten te slopen schuren aanwezig (die voor 50% meetellen en dus 84,5 m<sup>2</sup>), totaal 1.010,5 m<sup>2</sup>, die gesaneerd worden. Omdat bij de bestaande bedrijfswoning bij recht 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen teruggebouwd mag worden, kan in totaal een oppervlakte van 860,5 m<sup>2</sup> ingezet worden als sloopmeters voor dit plan.



**Figuur 2.4** Overzicht te slopen bebouwing (rood omkaderd) en de saneren kelders buiten schuren (oranje omkaderd)  
(Bron: pdok.nl)

Het plan aan de Maatdijk 1 omvat:



- behoud van bestaande bedrijfswoning als woning;
- behoud van oude Sallandse boerderij (bijgebouw) als karakteristiek en gebruik als woning (art. 49.2 bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020);
- sloop van 1.013,5 m<sup>2</sup> aan kelders en landschapsontsierende bebouwing en realisatie van een compensatiekavel;

#### *Erfinrichting Maatdijk 1*

Er is een inrichtingsplan opgesteld, zie figuur 2.3 en bijlage 1, op basis van het gebiedstype 'Dekzandvlaktes' in het Landschapsontwikkelingsplan Salland en het advies van Het Oversticht. Ook is er overleg geweest met de stedenbouwkundige en groenadviseur van de gemeente Raalte. Het plan betreft maatwerk, door voor het bijgebouw bij de Sallandse boerderij en de compensatiewoning gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak te bouwen. Zo blijft het erf van de Sallandse boerderij zichtlijnen behouden en is het ruimtelijk functioneel te gebruiken. Vanwege deze zichtlijnen vanuit de Sallandse boerderij en behoud compacte erf gedachte, is gekozen om de bebouwing van de compensatiewoning meer richting de Maatdijk te positioneren.

Het ruimtelijk beeld van het gebied 'Dekzandvlakte' 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. Landschappelijke karakteristieken van het gebied 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;
- Rationele bosblokken en heiderelicten (bijvoorbeeld het Boetelerveld).

Met dit inrichtingsplan is voldaan aan bovenstaande karakteristieken als blokvormige verkaveling, behoud van open ruimte buiten de erven, rationele erfbeplanting, die belangrijke ruimtevormende elementen zijn geworden. De erven zijn bovendien gekoppeld aan de weg. De oude boerderij blijft zichtbaar vanaf de Hellendoornseweg (oorspronkelijke oriëntatie) en het erfensemble is groen ingepast met bomen, strakke hagen, losse gemengde struwelen, een boomgaard en kruidenrijk grasland, waarbij zichtlijnen behouden blijven. In enkele hoeken is struweel gewenst onder de bomen om een ecologisch meer diverse habitat te creëren, dit is ook passend bij het oude erf met de Sallandse boerderij. Langs de Maatdijk wordt de laanstructuur versterkt door toevoeging van bomen waar deze niet meer aanwezig zijn. De compensatiewoning wordt gerealiseerd op ten minste 100 meter afstand van de melkveehouderij aan de Hellendoornseweg 88.





**Figuur 2.3** Inrichtingsplan Maatdijk 1 Luttenberg

## 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 parkeerkecijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkecijfers 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 gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

#### *Verkeersgeneratie*

De agrarische functie aan de Maatdijk 1 komt te vervallen voor een woonfunctie. Met de omzetting van de karakteristieke Sallandse boerderij naar woning en de compensatiewoning door sloop van landschapsontsierende bebouwing, worden twee extra vrijstaande woning gerealiseerd naast de bestaande bedrijfswoning. Met dit plan zal per saldo het aantal verkeersbewegingen aan de Maatdijk leiden tot minder of minimaal gelijk blijvend aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) ten opzicht van de bestaande situatie met een agrarische functie op planlocatie. 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 Maatdijk 1 ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte voor drie woningen te kunnen voorzien. Onderliggend plan zorgt daarmee voor voldoende parkeergelegenheid.

#### *Onsluiting*

De inrit bij de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. De bestaande inrit voor de Sallandse boerderij zal ook gebruikt worden door de bewoners van de compensatiewoning. Hierdoor worden geen nieuwe inritten toegevoegd.

### 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 een kleinschalige ontwikkeling 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 behouden 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)*

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 6.2). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de woningen aan de Maatdijk 1. Hoewel er één wooneenheid wordt toegevoegd aan de oude Sallandse boerderij en één compensatiewoning wordt gerealiseerd naast behoud van de bestaande (bedrijfs)woning, worden er verder geen aanpassingen gedaan aan de infrastructuur of bereikbaarheid van de woningen bij een calamiteit. Daarmee is het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling voldoende geborgd.

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

De ontwikkeling heeft geen betrekking op nieuwbouw of aanpassingen in het watersysteem. Er is daarnaast geen sprake van een toename aan verharding. Hemelwater kan, net zoals in de huidige situatie, ter plaatse infiltreren. Daarmee zijn de waterbelangen in voorliggend plan voldoende verankerd, zie ook hoofdstuk 5.

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

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 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 twee wooneenheden aan de Maatdijk 1 niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van twee wooneenheden en het omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie zorgt daarnaast niet voor geuremissie. Vergeleken met de huidige situatie, waarbij het perceel een agrarische bestemming kent, vervallen juist de planologische mogelijkheden om op deze locatie dergelijke activiteiten te ontplooiën. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Daarmee wordt gezorgd voor een aanvaardbaar binnen niveau van 33 dB. 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)*

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie. De bedrijfswoning blijft behouden als woning, de oude Sallandse boerderij die dienst deed als bijgebouw



is als 'karakteristiek' beoordeeld en blijft behouden door toekenning van een woonfunctie en vanwege de sloop van meer dan 850 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing, wordt een compensatiewoning gerealiseerd op dit erf. Met de verbouwing van de boerderij worden beperkt uitwendige aanpassingen gedaan aan het karakteristieke pand om de Sallandse boerderij geschikt te maken als woonhuis. Daarmee is er geen sprake van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.

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

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bestaande perceel aan de Maatdijk 1 Luttenberg 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*

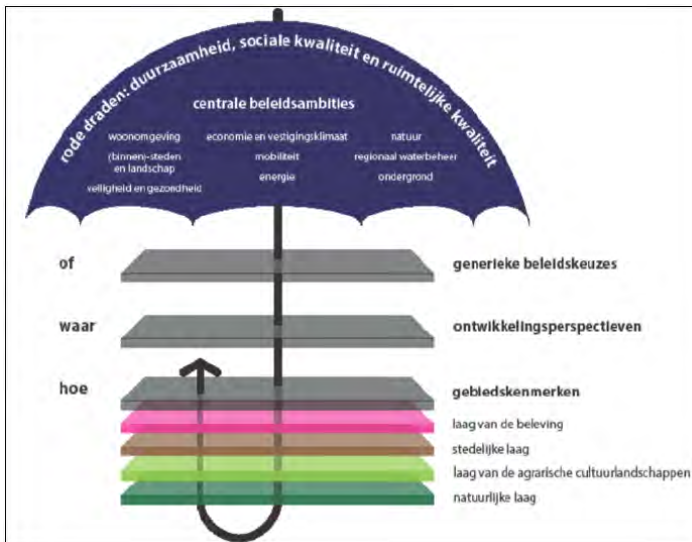
Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie 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 verharderen op de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast blijft de oude Sallandse boerderij behouden voor volgende generaties door de nieuwe woonfunctie en toekenning van de aanduiding 'karakteristiek'. 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, behoud en herstel van karakteristieke bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied, zie paragraaf 2.2. 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 860,5 m<sup>2</sup>, neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- behoud en herstel van de karakteristieke Sallandse boerderij door toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' en de functie wonen;
- 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 motivering);
- de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid omdat de agrarische functie aan de Maatdijk 1 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.

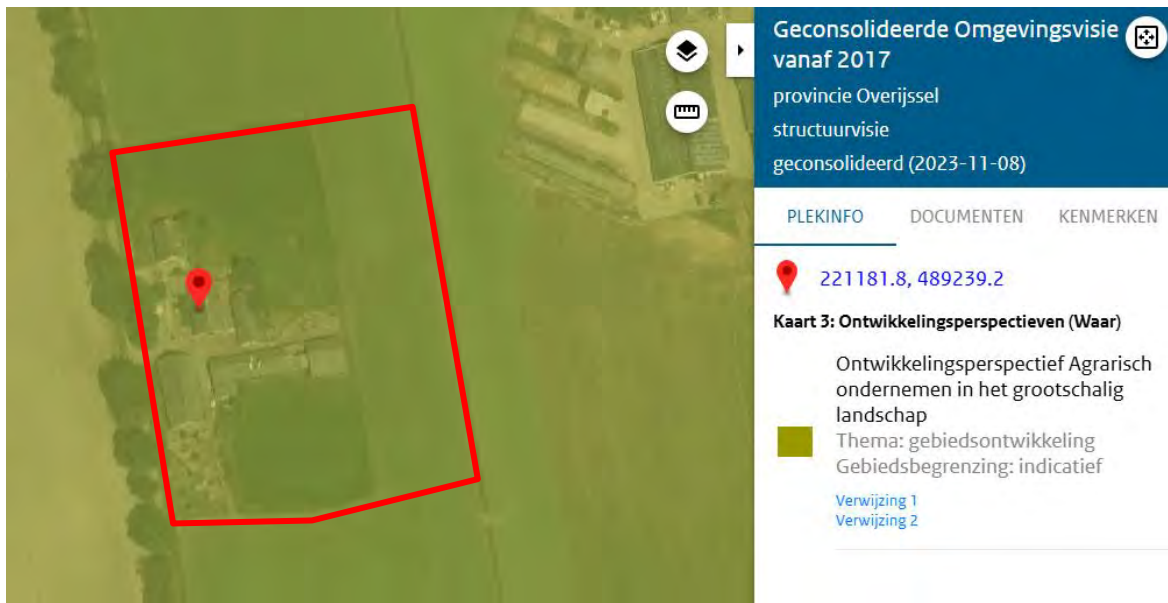
#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Het bouwen van nieuwe woningen kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe compensatiewoning wordt gerealiseerd door het 'Erven in beweging 2023'-beleid van de gemeente te volgen. De toekenning van de woonfunctie aan de Sallandse boerderij, is op basis van art. 49.2 bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020', dat geldt als tijdelijk deel onder het Omgevingsplan Raalte. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gerealiseerd 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. Planlocatie Maatdijk 1 (rode pion in figuur 3.2) ligt 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 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 blijft de Sallandse boerderij behouden als karakteristieke woning en wordt een compensatiewoning toegevoegd op het erf vanwege de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Aangezien de bestaande woning en de karakteristieke Sallandse boerderij behouden blijven en de landschappelijk inpassing aansluit bij de gebiedskenmerken, behoudt het erf zijn identiteit. Met het wijzigen van de agrarische functie naar woonfuncties worden ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in de omgeving niet beperkt, zie voor een



nadere onderbouwing hoofdstuk 4. 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 Gebiedskenmerken

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, de 'Stedelijke laag' is daarom niet van toepassing en 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 Maatdijk 1 ligt op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' in gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is dit weergegeven.



**Figuur 3.3** Natuurlijke laag 'Dekzandvlakte en ruggen' Maatdijk 1 (rode pion) (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 natuurlijker 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 het plangebied 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 Maatdijk 1 af. De vrijkomende gronden worden ingericht al weide/tuin en dit komt de infiltratie van hemelwater en de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Het



plangebied wordt landschappelijk ingepast, waardoor 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. Het plangebied valt onder de laag van 'Jong heide- en broekontginningslandschap', zie figuur 3.4.



**Figuur 3.4** Laag van agrarisch cultuurlandschap 'Jong heide- en broekontginningslandschap' Maatdijk 1 (rode pion)  
(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**

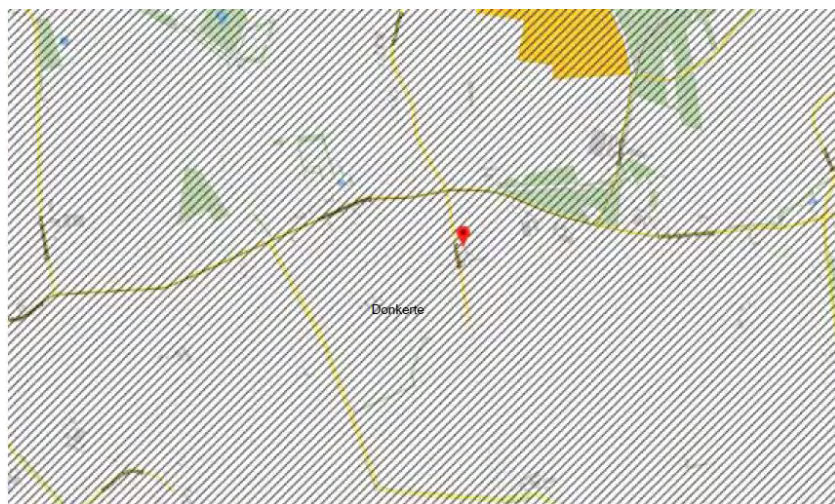
Dit plan omvat de toevoeging van een compensatiewoning met bijgebouw aan de Maatdijk 1 naast behoud van de bestaande bedrijfswoning en de karakteristieke Sallandse boerderij als woning. Daartoe wordt op het erf 860,5 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Met de voorgenomen plannen, heeft vooral het behoud en herstel van de Sallandse boerderij, de sloop van de bebouwing en de versterking van de dragende lineaire structuur aan de Maatdijk 1 een ruimtelijke impact. Door de 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 plangebied aan de Maatdijk 1 valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte', zie figuur 3.5.

### *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.



**Figuur 3.5** Laag van beleving 'Donkerte' Maatdijk 1 (rode pion) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)





## 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 Maatdijk 1 met dit plan komt te vervallen en de daarbij horende lichtuitstraling 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 860,5 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente Raalte gesloopt. De Sallandse boerderij is door Het Oversticht als karakteristiek beoordeeld en op basis van artikel 49.2 bestemmingsplan Buitengebied Raalte





geconsolideerd 2020 (geldig als tijdelijk onderdeel in het Omgevingsplan Raalte), is het mogelijk een woonfunctie in dit gebouw toe te staan. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de gebiedskenmerken, zie paragraaf 2.2 en bijlage 1. De nieuwe woning wordt gasloos verwarmd en duurzaam gebouwd. Tenslotte is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering rekening gehouden met aanvragen vanuit Rood voor rood en aanduiding 'karakteristiek', 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 bebouwingsoppervlakten 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 overall 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 860,5 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing (schuren en mestkelders buiten bebouwing) op planlocatie en het staken van de agrarische functie aan de Maatdijk 1. Ter compensatie wordt een compensatiekavel gerealiseerd aan zuidzijde van het plangebied, zie paragraaf 2.2. 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 Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsontwikkelingsplan (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*

Het plangebied aan de Maatdijk 1 ligt op basis van het LOP binnen de Zandgebieden, specifiek 'Dekzandruggen'.



**Figuur 3.6** Uitsnede kaart karakteristieke deelgebieden van Salland met plangebied rood 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 essencplexen 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, blokvormige verkaveling en heldere overgang van erf naar landschap door hagen. 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!'*

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 worden twee woningen toegevoegd. De compensatiewoning met bijgebouw wordt gerealiseerd op basis van de beleidsnotitie 'Erven in beweging 2023' en KGO. Er is in voorliggend geval sprake van een duurzame woning in het buitengebied. De Sallandse boerderij wordt gerealiseerd op basis van artikel 49.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw (Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020). Hiermee is sprake van behoud van



cultuurhistorisch waardevolle gebouwen door toekenning van een nieuwe functie. 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 parkeerkcijfers 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

Binnen het plangebied moeten de bestaande bedrijfswoning en de twee nieuwe woningen, in de Sallandse boerderij en de compensatiewoning, beschermd 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)

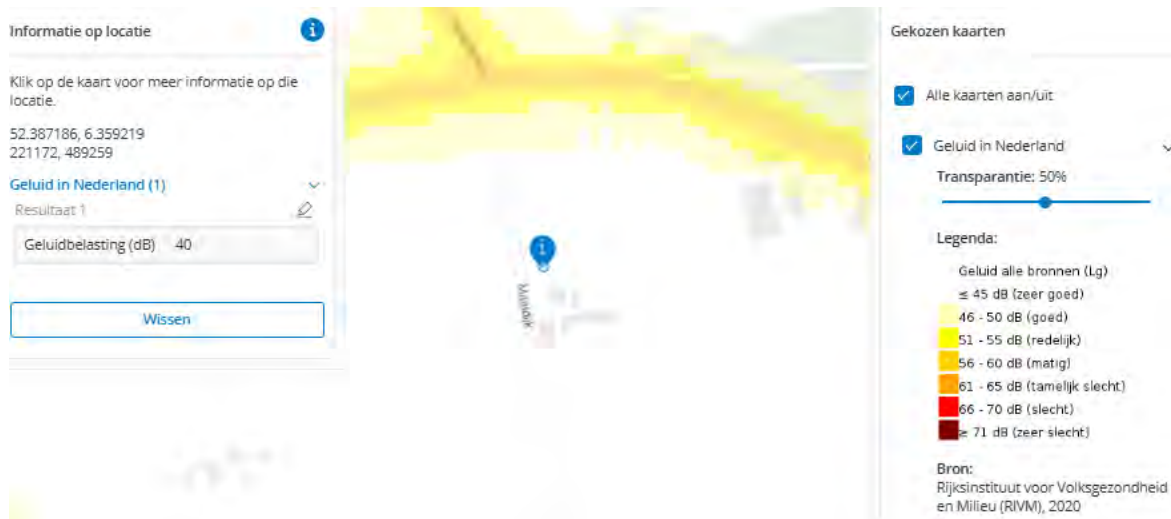
Tabel 3.34: Standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

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>

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 40 dB betreft. De geluidsbelasting voldoet hiermee ruim aan de toegestane standaardwaarde.







**Figuur 4.1** Uitsnede cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van Maatdijk 1 (Bron: atlasleefomgeving.nl)

#### 4.1.2.2 Spoorwegen

De meest dichtbijgelegen spoorweg ligt op ruim 1 kilometer van de planlocatie. Dit is voldoende afstand, zodat er geen geluidshinder is vanwege de spoorweg.

#### 4.1.2.3 Industrierreinen

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

In de nabijheid van de Maatdijk 1 liggen enkele melkveebedrijven, zie figuur 4.2. De richtafstand voor melkveebedrijven betreft 30 meter voor geluid. Het meest dichtbij ligt een melkveebedrijf aan de Hellendoornseweg 88. De afstand tussen de bestaande agrarische bouwblokken betreft 16 meter. Het agrarische bouwvlak aan de Maatdijk 1 wordt echter kleiner met deze ontwikkeling. De bouwvlakken van de (nieuwe) woningen aan de Maatdijk 1 liggen op een afstand groter dan 30 meter tot het bouwvlak van de Hellendoornseweg 88. Aan de Bergweg 6 (330 meter tussen huidige bouwvlakken) en Hellendoornseweg 71 (370 meter tussen huidige bouwvlakken) zijn twee intensieve veehouderijen gevestigd, beide melkveebedrijven. Het bedrijf aan de Hellendoornseweg 90 is een melkveebedrijf gelegen op 160 meter afstand tussen de bestaande agrarische bouwvlakken. Deze twee bedrijven zijn gelegen op grotere afstand dan de richtafstand van 30 meter voor geluid (melkvee). Dit geldt ook voor de twee kleinere agrarische bouwvlakken aan de Hellendoornseweg 82 (op 240 meter) en Hellendoornseweg 63 (op 170 meter afstand).

Op basis van deze afstanden en het verkleinen van het bouwblok Maatdijk 1, kan voor het aspect geluid voldaan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omgekeerd ontstaat met de ontwikkeling van de woningen geen belemmering voor de genoemde bedrijven.





**Figuur 4.2** Agrarische bedrijfsfuncties in de omgeving van het plangebied Maatdijk 1 (bron: PDOK)

#### 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

In juli 2024 is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd op een terreindeel ter grootte van circa 3950 m<sup>2</sup> aan de Maatdijk 1, zie bijlage 2.



### *Resultaten veldwerk*

In totaal zijn er 7 boringen verricht en zijn er 22 inspectiegaten gegraven, waarvan 3 diepe boringen zijn afgewerkt met een peilbuis (PB 1, PB A1 en PB B1). De bodemopbouw bestaat globaal uit uiterst tot matig fijn, zwak tot matig siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn, plaatselijk sterk, oer- en/of roesthoudende lagen waargenomen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen (puin) en visueel asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Het freatische grondwater in de peilbuizen is gemiddeld aangetroffen op 1.68 m-mv.

### *Resultaten analyses*

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

#### **Verkennd bodemonderzoek gehele terrein**

- de bovengrond (BG I) is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met kwik;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met bariumk;
- MM FF - 01 bevat asbest; het gewogen asbestgehalte is ruim hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- MM FF - 02 bevat geen asbest;
- MM FF - 03 bevat asbest; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

#### **Deellocatie A: Voormalige bovengrondse tank**

- de bovengrond (BG - A) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB A1) is niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen.

#### **Deellocatie B: Voormalige bovengrondse tank**

- de bovengrond (BG - B) is zeer licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB B1) is niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen.

#### **Deellocaties C, D en E: Druppelzones**

- MM FF - C, MM FF - D en MM FF - E bevatten asbest; de gewogen asbestgehalten zijn ruim hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

### *Conclusies en aanbevelingen*

In de bovengrond (BG I, BG II en BG - B) en in het grondwater (PB 1) zijn licht verhoogde concentraties aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond (BG - A), de ondergrond (OG) en het grondwater (PB A1 en PB B1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.



Asbest

#### **Verkennd bodemonderzoek gehele terrein**

MM FF - 01 bevat asbest. Het gewogen asbestgehalte is ruim hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek ter plekke van MM FF - 01 is noodzakelijk om vast te kunnen stellen of er sprake is van een (sterke) asbestverontreiniging en om de omvang van een eventuele verontreiniging in kaart te brengen.

MM FF - 02 bevat asbest; maar is het gewogen asbestgehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

MM FF - 03 bevat geen asbest.

#### **Deellocaties C, D en E: Druppelzones**

MM FF - C, MM FF - D en MM FF - E bevatten asbest. De gewogen asbestgehalten zijn hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Ter plekke van de druppelzones MM FF - C, MM FF - D en MM FF - E is formeel gezien een nader asbestonderzoek noodzakelijk. Geadviseerd wordt om zonder nader asbestonderzoek direct over te gaan tot sanering van de asbestverontreiniging ter plekke van de druppelzones C, D en E.

De omvang van de sterk met asbest verontreinigde bodem ter plekke van druppelzone C wordt geschat op circa 20 m<sup>2</sup> x 0.3 meter diepte = circa 6 m<sup>3</sup>.

De omvang van de sterk met asbest verontreinigde bodem ter plekke van druppelzone D wordt geschat op circa 25 m<sup>2</sup> x 0.3 meter diepte = circa 8 m<sup>3</sup>.

De omvang van de sterk met asbest verontreinigde bodem ter plekke van druppelzone E wordt geschat op circa 50 m<sup>2</sup> x 0.3 meter diepte = circa 15 m<sup>3</sup>.

Voorafgaande aan een sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd worden voorgelegd. Het saneren van verontreinigde grond met asbest mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. De verontreinigde grond mag niet worden verminderd of worden verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag.

#### **Slotconclusie**

Uit milieukundig oogpunt is er, na asbestsanering, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de overig vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na asbestsanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

De verhoogde asbestwaarden zijn gemeten op toekomstige percelen van de compensatiewoning en de Sallandse boerderij. In dit TAM-omgevingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, die inhoudt dat de omgevingsvergunning voor de bouw van de compensatiewoning en de verbouw van de Sallandse boerderij pas wordt afgegeven als aan kan worden getoond dat er geen verontreinigde grond aanwezig is binnen het plan gebied.

#### **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 vlakbij 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 Maatdijk 1, ter compensatie een woning te bouwen en de karakteristieke Sallandse boerderij te herstellen als woning. De agrarische functie aan de Maatdijk 1 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 betekende 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

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 (toevoeging van twee woningen en bestaande bedrijfswoning omzetten naar woonfunctie).

In de nabijheid van de Maatdijk 1 liggen enkele melkveebedrijven, zie figuur 4.3. De grootste richtafstand voor melkveebedrijven betreft 50 meter voor geluid. Het meest dichtbij ligt een melkveebedrijf aan de Hellendoornseweg 88. De afstand tussen de bestaande agrarische bouwblokken betreft 16 meter. Het agrarische bouwvlak aan de Maatdijk 1 wordt echter kleiner met deze ontwikkeling. De bouwvlakken van de (nieuwe) woningen aan de Maatdijk 1 liggen op een afstand groter dan 50 meter tot het bouwvlak van de Hellendoornseweg 88. Aan de Bergweg 6 (330 meter tussen huidige bouwvlakken) en Hellendoornseweg 71 (370 meter tussen huidige bouwvlakken) zijn twee intensieve veehouderijen gevestigd, beide melkveebedrijven. Het bedrijf aan de Hellendoornseweg 90 is een melkveebedrijf gelegen op 160 meter afstand tussen de bestaande agrarische bouwvlakken. Deze twee bedrijven zijn gelegen op grotere afstand dan de grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Dit geldt ook voor de twee kleinere agrarische bouwvlakken aan de Hellendoornseweg 82 (op 240 meter) en Hellendoornseweg 63 (op 170 meter afstand).



**Figuur 4.3** Agrarische bedrijfsfuncties in de omgeving van het plangebied Maatdijk 1 (bron: PDOK)

Kortom, met een grootste richtafstand van 50 meter voor geur ligt het plangebied op voldoende afstand van de omliggende melkveebedrijven Hellendoornseweg 88 en 63. Voor de overige bedrijven geldt dat in de nabijheid enkele andere woonbestemming/functie dichterbij die bedrijven zijn gelegen en daarmee de activiteiten van het bedrijf beïnvloeden. De nieuwe woningen zijn daarin geen belemmering. Anderzijds zal voor de (nieuwe) woningen aan de Maatdijk 1 sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat omdat vanaf de punt van het bouwvlak Hellendoornseweg 88 tot de nieuwe woning sprake is van een afstand van meer dan 50 meter.



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.

#### 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 trillingniveau niet boven de streefwaarde van  $V_{max} 0,1$  zijn. De kans van optreden van trillingshinder door spoor op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten of spoorlijnen op korte afstand van het plangebied 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 Maatdijk 1. Ter compensatie wordt een bijna energieneutrale woning gerealiseerd aan de Maatdijk 1. Tevens wordt de karakteristieke Sallandse boerderij hersteld en krijgt de functie woning. Daarmee is sprake van hergebruik van bestaand erfgoed (karakteristiek gebouw). 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 waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen



schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid. Deze drift van gewasbeschermingsmiddelen kan tot gezondheidsproblemen leiden. Op 22 november 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) een uitspraak gedaan waarbij een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen agrarische activiteit waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet (fruitteelt) en een nieuwe milieugevoelige functie, de zogenaamde spuitzone. In deze uitspraak is aangegeven dat een plattelandswoning een lager beschermingsniveau heeft dan een woonbestemming. Tevens is aangegeven dat nabij een sloot op grond van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer al drift reducerende technieken en een teeltvrije zone moeten worden gebruikt.

Er is jurisprudentie<sup>1</sup> waarbij een struweelhaag van 3 m breed en 2,4 m hoog is als voldoende aangemerkt om de spuitzone te verkleinen naar 30 meter. In de uitspraak<sup>2</sup> van januari 2023 Raad van State is een groenblijvende haag als voorwaardelijke verplichting voldoende geacht, om de spuitzone tussen een woonperceel en een bollenveld te verkleinen naar 20 meter. In de uitspraak wordt verwezen naar onderzoek van het RIVM waaruit geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen naast bollenteelt en de bevestiging daarvan door het Ctgb.

#### 4.7.2 Situatie plangebied

De gronden ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Maatdijk, hebben de functie 'Agrarisch'. De gronden ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied hebben de functie 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

Voor beide agrarische functies geldt dat deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en volleggrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

In figuur 4.4 zijn de afstanden vanaf de woningen tot de agrarische percelen weergegeven op het erfinrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij dit plan. Daarin zijn hagen, struwelen en bomen rondom de erven opgenomen die drift van gewasbeschermingsmiddelen beperken.

Zoals uit figuur 4.4 blijkt, kan voor de twee nieuwe woningen in dit plan worden voldaan aan de 20 meter afstand van de woningen tot de begrenzing omliggende agrarische percelen en worden de nieuwe woningen en de karakteristieke boerderij met groen ingepast. Bovendien betreft het agrarische gebruik hier voornamelijk weiland aan de zuid-, oost-

---

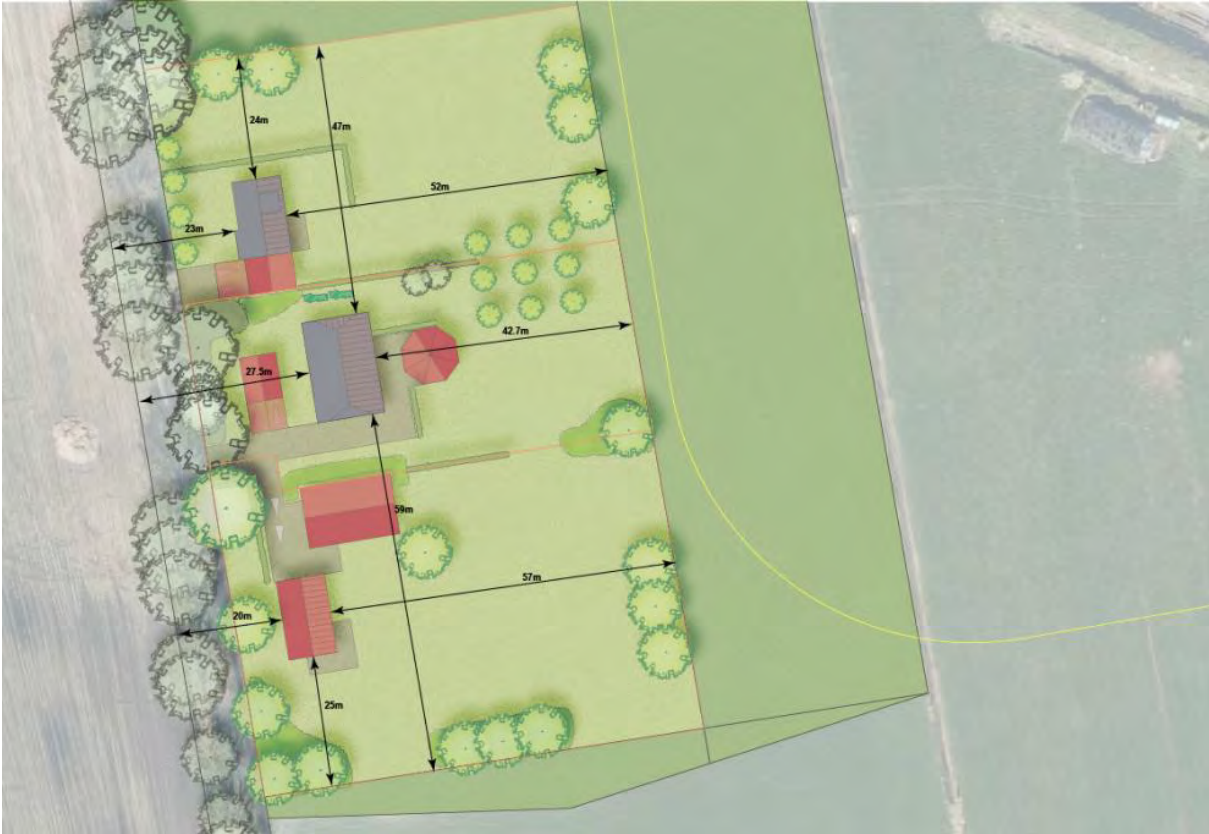
<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2022:3160

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2023:269



en noordzijde en aan de westzijde bouwland dat voornamelijk in gebruik is als maisland. Dit betreft teelten, waarbij spuiten van gewasbeschermingsmiddelen beperkt plaatsvindt.

De bestaande bedrijfswoning is al aanwezig en daardoor is ook al een spuitzone van 50 meter aanwezig voor de omliggende gronden.



**Figuur 4.4** Afstand van de woningen tot de begrenzing van agrarische percelen.

#### 4.7.3 Conclusie

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

### 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 en verontreinigde grond gesaneerd, zie paragraaf 4.2.2.. 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 rijkswaarwegen.

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 bijlage 3. 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 860,5 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing aan de Maatdijk 1 en de bouw van een compensatiewoning met bijgebouw aan de Maatdijk 1. De bestaande karakteristieke Sallandse boerderij krijgt de woonfunctie en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar woonfunctie. Alle woningen worden aangesloten op het bestaande riool. Met de sloop van 860,5 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing en sanering van erfverharding, zal het verharde oppervlakte met dit plan afnemen. Bovendien is op de erven voldoende ruimte voor hemelwater om direct te infiltreren in de bodem.

#### 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.

Zoals in de paragraaf hierboven aangegeven, zal het verharde oppervlak met dit plan aan de Maatdijk 1 afnemen. Deze gronden worden ingericht conform het erfinrichtingsplan, zie bijlage 1. Op de nieuwe erven voldoende ruimte voor hemelwater om direct te infiltreren in de bodem.

#### 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.

### 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:

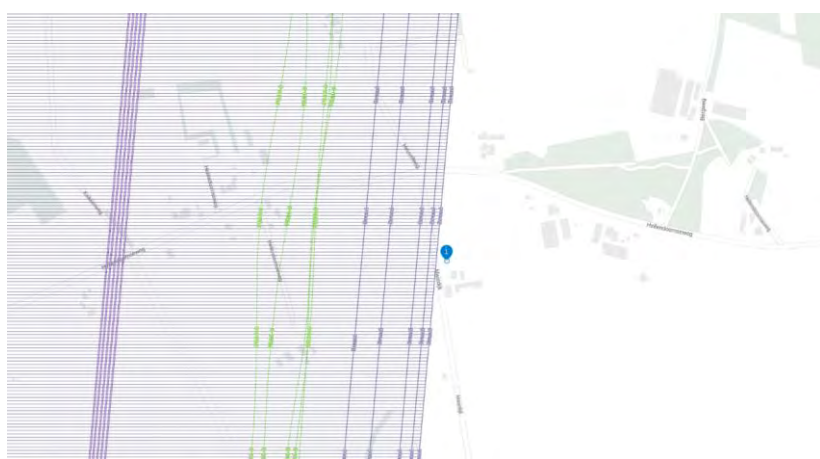
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit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

In figuur 6.1 is te zien dat de woningen van Maatdijk 1 buiten het aandachtsgebied van de buisleidingen ten westen van het plangebied liggen.



**Figuur 6.1** Omgevingsveiligheid ter hoogte van plangebied Maatdijk 1, aangeduid met blauwe pion (Bron: Atlas van de Leefomgeving)



Deze leidingen liggen op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat ze geen risico's vormen voor de nieuwe woningen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied Maatdijk 1 aanwezig.

### 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 beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde 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 plangebied

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Het Oversticht heeft de aanwezige Sallandse boerderij aangemerkt als 'karakteristiek', zodat deze behouden blijft door een nieuwe woonfunctie, de volgende criteria zijn hierbij beoordeeld.

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde.





Verder is in of in de directe nabijheid van het plangebied 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 plangebied

Voor de Maatdijk 1 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 plangebied

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 860,5 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing, waarvoor ter compensatie één woning met bijgebouw kan worden gerealiseerd in het buitengebied van Luttenberg. Daarnaast krijgt de karakteristieke Sallandse boerderij een woonfunctie, waar die nu als bijgebouw dient. De bestaande agrarische bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie. 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

Er wordt binnen het plangebied gesloopt en gebouwd. Dit zijn activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten. In juli 2024 is door Natuurbank Overijssel een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de Maatdijk 1, zie bijlage 4.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een (winter)rust of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Als gevolg van het rooien van de beplanting, het verbouwen van het bijgebouw tot woning en het slopen van de opstallen tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. 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 en amfibie gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren en amfibieën, 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 en amfibieën geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden en amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen of weggejaagd 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 en amfibieën gedood.

#### 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

Het plangebied behoort 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 activiteit leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wél worden uitgesloten.

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 bijlage 5.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie van 6,2 kg/jaar en een NH<sub>3</sub> emissie van 0,2 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. Het resultaat van de AERIUS-berekening voor de ontwikkelfase is toegevoegd in bijlage 5.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 0,8 kg/jaar en een NH<sub>3</sub>-emissie van 78,8 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. Het resultaat van AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is toegevoegd als bijlage 5.

### 8.2.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermd gebieden.

## 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 wordt aan de westzijde begrensd door de Maatdijk. De Maatdijk heeft geen beperkingsgebieden. Er zijn geen andere beperkingengebiedactiviteiten in de omgeving het plangebied.

#### 9.1.3 Conclusie

Het plangebied ligt 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 (hoogspannings)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 860,5 m<sup>2</sup> bebouwing op planlocatie en de bouw van een compensatiewoning aan de Maatdijk 1 en behoud van een karakteristiek bijgebouw door het toekennen van een woonfunctie aan de Sallandse boerderij. 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 motivering 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 juni 2024 heeft initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Raalte ingediend om een compensatiewoning met bijgebouw te realiseren op basis van sloop van landschapsontsierende bebouwing en behoud van de Sallandse boerderij op basis van artikel 49.2 realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw (bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020). Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied Maatdijk 1 geïnformeerd, zie bijlage 6. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben op dit plan.

### 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 bijlage 3).

### 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;
- 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) geduid. 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 Aanwijzing 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 Maatdijk 1
Bijlage 2	Verkennend (asbest)bodemonderzoek Maatdijk 1
Bijlage 3	Watertoets Maatdijk 1
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna Maatdijk 1
Bijlage 5	Rapportage Stikstof
Bijlage 6	Participatieverslag Maatdijk 1

