

**Ruimtelijke motivering
Raarhoeksweg 47a, b en c,
Raalte**

Status: Ontwerp

**December
2025**

Ruimtelijke motivering TAM-omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47a, b en c Raalte

Plannaam: Tam-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47 a, b en c Raalte
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.0177.TAM20250002-ON01
Datum: December 2025



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	9
3.1	HET VOORNEMEN	9
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	11
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	13
4.1	ALGEMEEN.....	13
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	13
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	14
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	15
5.1	RIJKSBELEID	15
5.2	PROVINCIAAL BELEID	16
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	29
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	31
7.1	VIGEREND BELEID	31
7.2	WATERASPECTEN	32
7.3	HET WATERADVIES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	32
7.4	CONCLUSIE.....	32
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	33
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	33
8.2	BODEMKWALITEIT	34
8.3	LUCHTKWALITEIT	35
8.4	GEUR	36
8.5	TRILLINGSHINDER	37
8.6	GEZONDHEID	37
8.7	DUURZAAMHEID	38
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	39
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	39
9.2	SOORTENBESCHERMING	40
9.3	CONCLUSIE.....	41
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	42
10.1	WETTELIJK KADER.....	42
10.2	ARCHEOLOGIE	42
10.3	CULTUURHISTORIE	43
10.4	CONCLUSIE.....	43
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	44
11.1	ALGEMEEN.....	44
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	44
11.3	CONCLUSIE.....	44
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45



12.1	ALGEMEEN.....	45
12.2	KOSTENVERHAAL	45
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	45
HOOFDSTUK 13	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
13.1	PARTICIPATIE	46
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	46
13.3	ZIENSWIJZEN	47
HOOFDSTUK 14	JURIDISCHE VERANTWOORDING	48
14.1	INLEIDING	48
14.2	OPZET VAN DE REGELS	48
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING	51	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	51
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	51
BIJLAGE 3	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP.....	51
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING	51
BIJLAGE 6	NATUURWAARDENONDERZOEK	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Raarhoeksweg 47 a – c in Raalte bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse is een agrarisch (voormalig melkvee) bedrijf in transitie aanwezig. Het huidige erf bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, drie agrarische bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen.

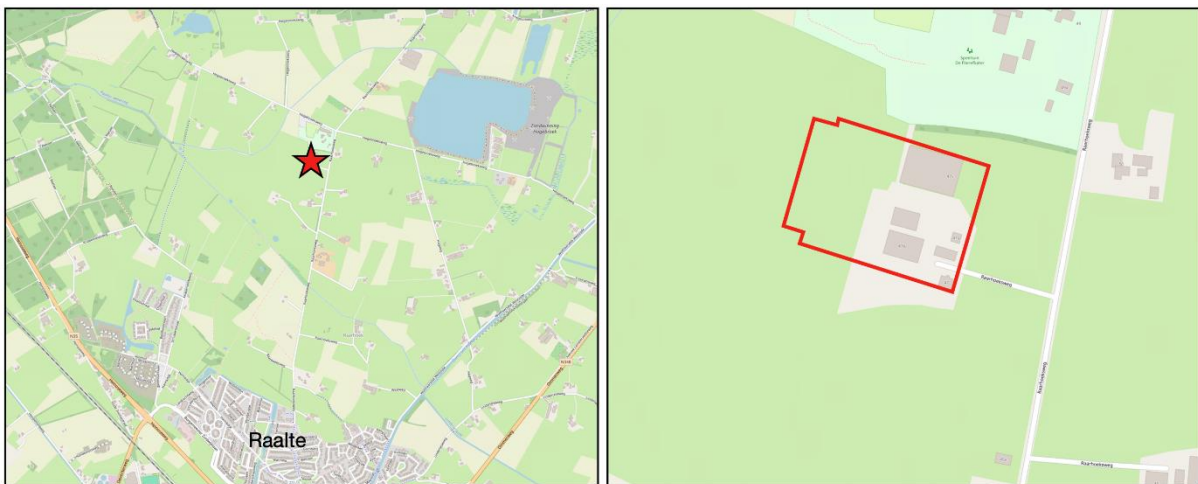
Initiatiefnemer wenst het agrarische bedrijf te transformeren naar een multifunctioneel agrarisch bedrijf waarbij, naast agrarische bedrijfsactiviteiten, ook ruimte is voor kleinschalige verblijfsrecreatie en kennisoverdracht. Samengevat bestaat de ontwikkeling concreet uit:

- Het slopen van de jongveestal (circa 680 m²);
- Het realiseren van 12 recreatiewoningen met een totaaloppervlakte van 547 m²;
- Het verbouwen van de bestaande ligboxenstal tot educatieruimte voor het organiseren van verschillende soorten bijeenkomsten en om rondleidingen te geven (circa 480 m²) en verwerkingsruimte voor groenteteelt (circa 180 m²);
- Het uitbreiden van de bestaande kweekkas van 150 m² naar 500 m²;
- Het planologisch vastleggen van de bestaande oppervlakte aan bebouwing (na sloop van de jongveestal). Deze bebouwing kan met maximaal 10 % worden uitgebreid mits de nieuwe bebouwing noodzakelijk is voor het doelmatig kunnen uitvoeren van het agrarisch bedrijf (omdat bijvoorbeeld milieu- of dierwelzijnseisen dit vragen).
- Het wijzigen van het bouwvlak, waarbij de totale omvang gelijk blijft (1,5 hectare);

De huidige plannen voor het realiseren van mogelijkheden voor verblijfsrecreatie passen niet in het vigerende omgevingsplan (zie paragraaf 1.3). Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Raarhoeksweg 47, ten noorden van de kern Raalte. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Raalte. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Raalte (in werking vanaf 1 mei 2024);
- Buitengebied Raalte, parapluplan erfwindmolens (vastgesteld op 30 mei 2024);
- Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 (geconsolideerd op 2 juni 2021);
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 27 september 2018).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat binnen het plangebied de volgende functies gelden:

Agrarisch

Gronden met deze functie zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een akker- en vollegrondstuinbouw, een grondgebonden veehouderij, glastuinbouw, fruitteelt en/of intensieve kwekerij met bijbehorende voorzieningen. Daaraan ondergeschikt zijn een bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie, kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis toegestaan. Tevens zijn ondergeschikt enkele nevenfuncties toegestaan:

- verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten (maximaal 100 m² bebouwing);
- inpandige opslag en stalling (maximaal 500 m² bebouwing);

- ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (maximaal 200 m² bebouwing);
- kano-, boot- of fietsenverhuur (maximaal 100 m² bebouwing);
- rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte) (maximaal 100 m² bebouwing);
- zorgboerderij (exclusief overnachten) (maximaal 200 m² bebouwing).

Tenslotte zijn ter plaatse 2 bedrijfswoningen toegestaan. Er mag alleen gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Binnen deze gebiedsaanduiding geldt dat het onder voorwaarden mogelijk is om het agrarische bouwvlak te vergroten.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

De voorgenoemde ontwikkelingen op het erf zijn op meerdere punten in strijd met het geldende omgevingsplan. Zo ontbreken binnen de bestemming 'Agrarisch' de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor 12 recreatiewoningen. Ook zijn de gebruiksmogelijkheden ontoereikend voor het gebruik van 480 m² van de ligboxenstal als educatieruimte voor het organiseren van verschillende soorten bijeenkomsten en om rondleidingen te geven (het gaat namelijk om meer dan 100 m²). Daarnaast moet het bouwvlak worden aangepast. Verder dient als onderdeel van de ontwikkeling het maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing te worden vastgelegd, waarbij een afwijking van 10% moet worden opgenomen om nieuwe bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren wanneer deze nodig zijn vanwege veranderende dierenwelzijnseisen. Daarom moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

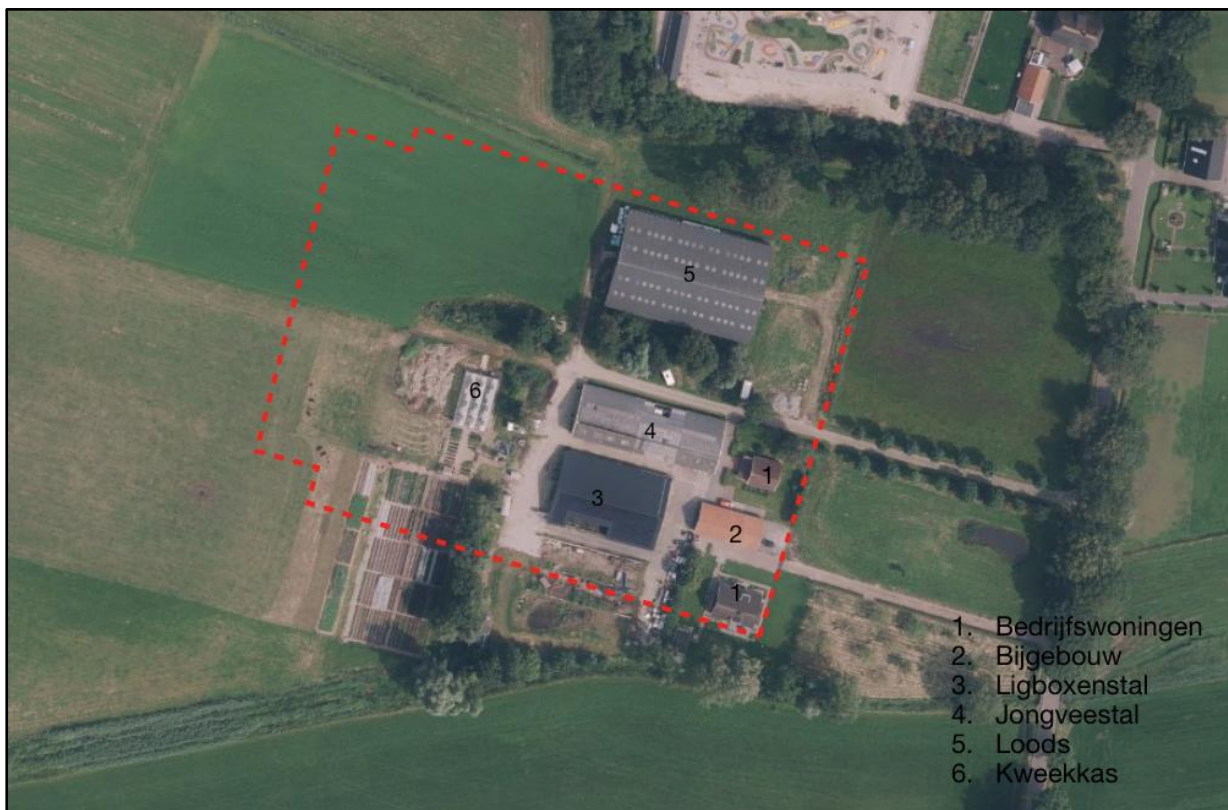
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van Raalte, ten noorden van de kern, aan de Raarhoeksweg 47-47a-47b-47c. De directe omgeving kenmerkt zich door agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen in overwegend agrarisch gebied. Daarnaast bevindt de speel- en recreatieboerderij 'de Flierefluiter' zich ten noorden van het plangebied.

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel welke is ingericht voor een melkveehouderij en landbouwbedrijf. De vergunde melkveestapel heeft een omvang van circa 65 melkkoeien met bijbehorend jongvee. De agrarische bedrijfsgebouwen waren de afgelopen jaren verhuurd aan een andere agrariër.

Op het erf staan twee bedrijfswoningen (nummer 47 en 47a) met een bijgebouw en daaromheen tuinen. De bedrijfsgebouwen staan achter de woningen. Dit betreffen een ligboxenstal, een jongveeststal (met deels een werktuigenberging) en een loods. Tot voor kort waren ook enkele sleufsilo's aanwezig naast de ligboxenstal, welke inmiddels zijn verwijderd. Aan de achterzijde van het erf is tenslotte een kweekkas aanwezig. Tussen de gebouwen zijn erfverhardingen en tuinen gelegen. Het erf wordt middels twee inritten ontsloten op de Raarhoeksweg.

Hierna zijn een luchtfoto en straataanzicht van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Topotijdreis.nl, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straataanzicht plangebied (Bron: Google Streetview, mei 2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat uit de transformatie van het agrarische bedrijfsperceel naar een multifunctioneel agrarisch bedrijfsperceel. In de gewenste situatie is naast agrarische bedrijfsactiviteiten, ook ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie en kennisoverdracht.

Het voornemen is om de jongveestal (zie afbeelding 2.1) van 680 m² volledig te slopen. Met de sloop van voorgenoemde jongveestal met een oppervlakte van 680 m² en 361 m² verworven sloopmeters worden op basis van Erven in beweging onderdeel Schuur voor Schuur, 12 nieuwe recreatiewoningen teruggebouwd met een totale gezamenlijke oppervlakte van 547 m². De recreatiewoningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroep die tijdens een kortdurend verblijf inspiratie opdoen om tot een gedragsverandering in een gezonde en duurzame leefstijl te komen of tijdens een langdurig verblijf zelfs tot een algehele verandering van leefwijze komen.

Daarnaast is het plan om de ligboxenstal om te bouwen naar een verwerkingsruimte voor de groenteteelt (circa 180 m²) en een educatieruimte (circa 480 m²) voor het organiseren van verschillende soorten bijeenkomsten en om rondleidingen te geven. Het gaat bijvoorbeeld om coaching sessies voor persoonlijke groei, loopbaan coaching en stressmanagement, teambuilding voor bedrijven, workshops, retraites en veldwerkprojecten.

Verder bestaat de wens om de huidige kweekkas, met een oppervlakte van 150 m², uit te breiden naar 500 m². Deze maakt het mogelijk dat het hele jaar rond verse groenten beschikbaar zijn voor de voedselabonnementen die bij Erve Westenenk kunnen worden afgesloten. De geteelde producten zoals groente, fruit en noten worden volgens het kort(st)e keten principe tegen een eerlijke prijs afgezet in de vorm van voedsel abonnementen voor gasten van de recreatieverblijven en (via thuisbezorging) inwoners van Raalte en de omliggende regio. Op dit moment levert Erve Westenenk groente aan 170 personen. Het doel van de omschakeling van Erve Westenenk is om een inspirerende voorbeeldfunctie te zijn voor de landbouwsector in transitie met een gezond en duurzaam verdienmodel, in combinatie met een kleinschalig recreatieconcept.

Binnen het plangebied is daarnaast nog een kudde vleesvee aanwezig. Deze agrarische tak blijft ook in de toekomst behouden. Het betreft een familiekudde van circa 30 stuks vee, welke bestaat uit zoogkoeien en (vlees)jongvee tot 24 maanden. Het vleesvee wordt gehuisvest in de grote loods, welke voor een gedeelte wordt ingericht als strostal. In de huidige milieuvergunning is in de grote loods het jongvee gehuisvest (circa 25 stuks) en de rest van het vee in de ligboxenstal. Deze ligboxenstal wordt in de toekomst echter ingezet als educatie- en verwerkingsruimte.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit:

- Het slopen van de jongveestal (circa 680 m²);
- Het realiseren van 12 recreatiewoningen met een totaaloppervlakte van 547 m²;
- Ombouw van de voormalige ligboxenstal naar een verwerkingsruimte voor groenteteelt (180 m²) en een educatieruimte (480 m²);
- Het uitbreiden van de bestaande kweekkas van 150 m² naar 500 m²;
- Het planologisch vastleggen van de bestaande oppervlakte aan bebouwing (na sloop van de jongveestal). Deze bebouwing kan met maximaal 10 % worden uitgebreid mits de nieuwe bebouwing noodzakelijk is voor het doelmatig kunnen uitvoeren van het agrarisch bedrijf (omdat bijvoorbeeld milieu- of dierwelzijnseisen dit vragen).
- Het wijzigen van het bouwvlak, waarbij de totale omvang blijft gelijk blijft (1,5 hectare);



Afbeelding 3.1 Sloopoverzicht



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. 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.

In het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" (onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Raalte) zijn de 'Parkeernormen Raalte 2015' van toepassing verklaard op het plangebied. Hierin zijn normen opgenomen om de parkeerbehoefte te bepalen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Parkeerbehoefte

Met dit TAM-omgevingsplan wordt planologisch de mogelijkheid geboden om, naast agrarische bedrijfsactiviteiten, 12 recreatiewoningen en een educatieruimte van maximaal 480 m² te realiseren.

Volgens de Parkeernormen Raalte 2015 geldt voor vakantiebungalows een norm van 2,1 parkeerplaatsen per bungalow. Voor 12 recreatiewoningen betekent dit een behoefte van 26 parkeerplaatsen.

Voor de educatieruimte zijn geen specifieke parkeernormen vastgesteld. Gezien het beoogde gebruik (kleinschalige activiteiten zoals workshops en bijeenkomsten in kleine groepen) wordt de parkeerbehoefte beperkt geacht. Voor de berekening is aangesloten bij de norm voor een sociaal-cultureel centrum/wijk- en verenigingsgebouw (4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Dit leidt tot een aanvullende parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op circa 46 parkeerplaatsen. De verwachting is dat dit in werkelijkheid lager zal uitvallen. Er wordt op het erf zelf voorzien in de parkeerbehoefte, op de locatie van de te slopen jongveestal ten westen van de bestaande loods en aansluitend op het recreatieterrein zijn parkeerterreinen voorzien (zie afbeelding 3.1).

Door de realisatie van parkeerplaatsen op het erf zelf, is er geen sprake van verkeersopstoppen of parkeren aan weerszijden van de weg. Het aspect parkeren is daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor recreatiewoningen geldt op basis van de CROW-publicatie een gemiddelde van 2,7 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal. Voor 12 recreatiewoningen betekent dit een toename van circa 32 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de educatieruimte zijn geen specifieke kencijfers beschikbaar. Uitgaande van gemiddeld één bijeenkomst per dag met 30 deelnemers, waarbij gemiddeld 1,6 personen per auto komen en 90% per auto reist, ontstaat een verkeersaantrekkende werking van circa 34 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale toename bedraagt daarmee circa 66 verkeersbewegingen per etmaal. Deze kan zonder problemen worden afgewikkeld via de Raarhoeksweg, die hiervoor voldoende capaciteit heeft. Daarbij wordt opgemerkt dat de agrarische functie in omvang afneemt en uitbreidingsmogelijkheden planologisch worden beperkt. Dit betekent dat het aantal zware verkeersbewegingen (zoals landbouwverkeer en veevoertransport) afneemt, waardoor de feitelijke verkeersdruk per saldo beperkt blijft.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling leidt tot een beperkte en goed inpasbare verkeersgeneratie, die geen knelpunten veroorzaakt op de Raarhoeksweg of het omliggende wegennet.

3.2.3 Kabels en leidingen

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 Situatie plangebied

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn binnen het plangebied. Daarnaast zal voorafgaand aan de sloop en bouw van gebouwen een Klic-melding worden gedaan. Hiermee wordt voorkomen dat kabels en leidingen tijdens de bouw en sloop worden beïnvloed.

3.2.4 Conclusie

Wat betreft het onderdeel infrastructuur en openbare ruimte voldoet het voornemen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

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.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

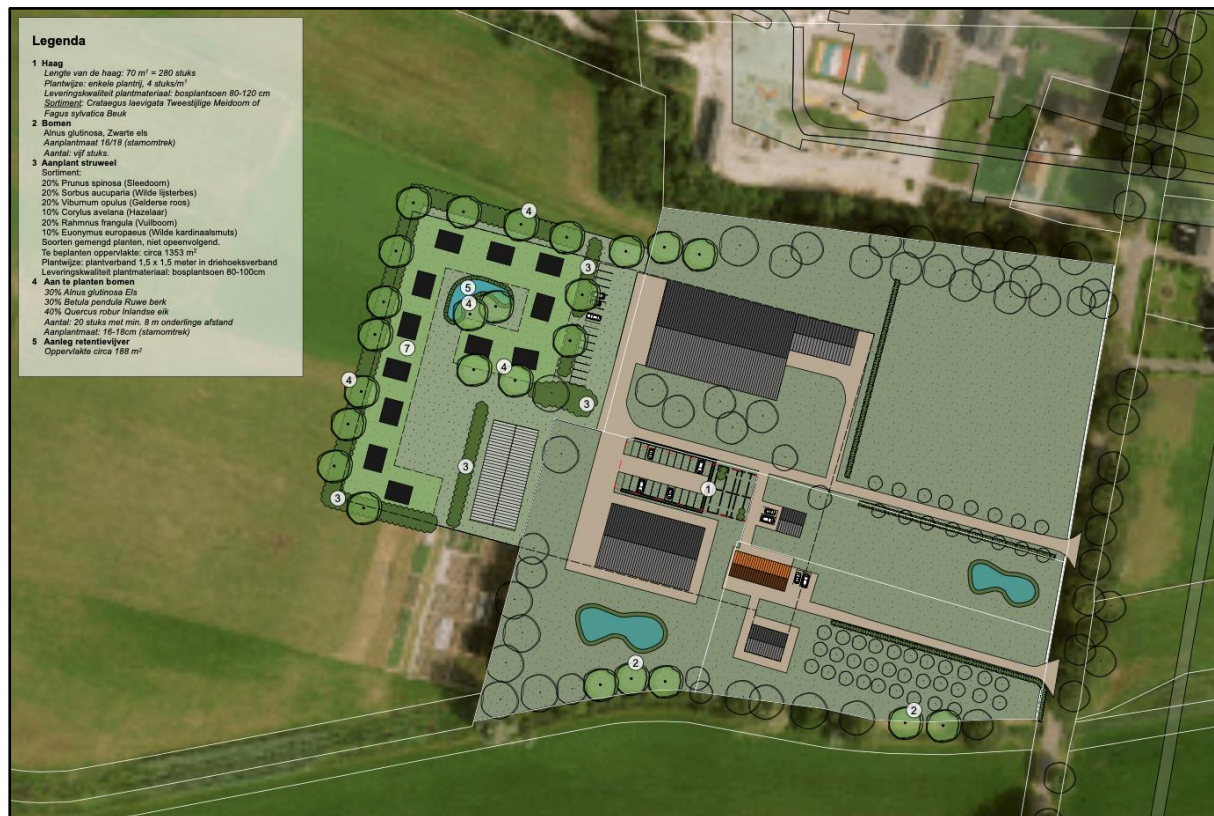
4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling gaat planologisch uit van het realiseren van een educatieruimte in een bestaand bedrijfsgebouw en het realiseren van 12 recreatiewoningen. Dit betreffen geen stedelijke voorzieningen. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke waarden

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarmee het voornemen landschappelijk wordt ingepast. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering.

Hierna is een uitsnede van de landschappelijke inpassing opgenomen.



Afbeelding 4.1 Landschappelijke inpassing

Door de positionering van de recreatiewoningen aan de achterzijde van het erf en de aanplant van begeleidende beplanting wordt aangesloten op de rationele opzet van erven en de blokvormige verkaveling.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);

- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o 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;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen plan waarbij de nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals genoemd in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.



5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

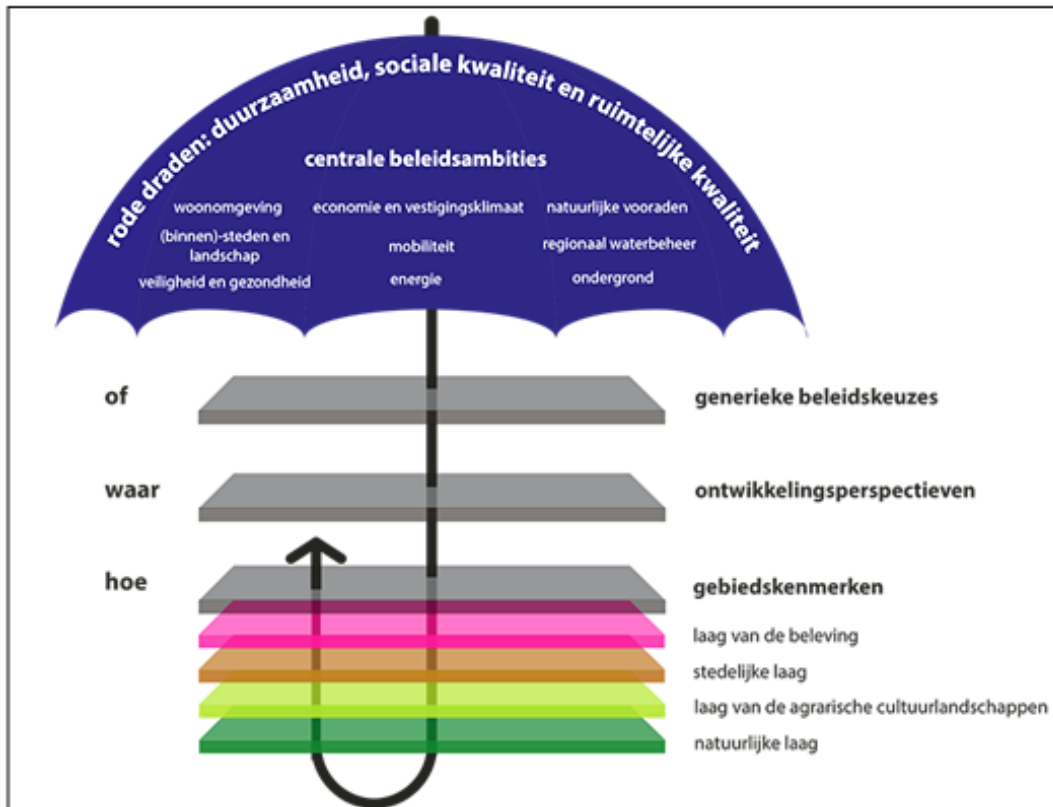
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.4.1 Of – Generieke beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening. Voor dit plan zijn onderstaande artikelen uit de verordening van belang.

Artikel 4.30 Nieuwe recreatiewoningen

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd als:

- a) er sprake is van een innovatief concept;
- b) verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden; en
- c) de recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Artikel 4.33 Verbod op permanente bewoning

In een omgevingsplan dat betrekking heeft op recreatiewoningen en recreatieverblijven worden regels opgenomen die permanente bewoning daarvan uitsluiten.

Toetsing aan artikel 4.30 en 4.33

Er is sprake van een innovatief concept omdat de recreatiewoningen onderdeel uit maken van een verbreding van het agrarisch bedrijf met nieuwe functie. De koppeling tussen recreatie, natuurbeleving en gezonde voeding draagt bij aan een onderscheidend profiel ten opzichte van andere recreatieparken. Initiatiefnemer wil namelijk verschillende unieke verblijfsarrangementen aanbieden. Zo is het mogelijk voor gasten om onder begeleiding mee te helpen op de boerderij of een coaching sessie te boeken. Daarnaast kunnen de gasten gezond en duurzaam geproduceerd voedsel afnemen van de boerderij. Dit alles wordt gedaan vanuit het uitgangspunt om mensen beter bewust te maken van de herkomst van hun voedsel en een gezonde leefstijl. Gasten die in de recreatiewoningen verblijven kunnen letterlijk proeven en ervaren wat de meerwaarde is van een regeneratief voedselsysteem. Daarmee gaat het voornemen uit van een recreatieconcept dat in de provincie Overijssel (maar ook landelijk) zeer onderscheidend is.

Aan de overige 2 voorwaarden wordt ook voldaan omdat de recreatiewoningen onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is ook vastgelegd dat permanente bewoning niet is toegestaan. Daarnaast worden er meerdere recreatiewoningen gerealiseerd waardoor er sprake is van een complex.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie afbeelding 5.2). Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Het karakter van het gebied is een mix van meerdere functies. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor bijvoorbeeld recreatie. Het voorgenomen initiatief sluit daarmee goed aan op het ontwikkelingsperspectief.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectief (Bron: provincie Overijssel)

5.2.4.3 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 die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn.

Op basis van gebiedskenmerken in de vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt het voornemen getoetst aan de lagen, met uitzondering van de 'stedelijke laag'. Hiervoor gelden namelijk geen waarden ter plaatse van het plangebied.

De '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. Het plangebied ligt binnen de laag 'dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes' (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 5.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfvrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

De ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Hoogteverschillen zijn niet duidelijk merkbaar binnen het perceel. Hier wordt ook geen afbreuk

gedaan met de ontwikkeling. Wel is aandacht voor het vasthouden van water. Bij de nieuwe recreatiewoningen wordt een retentievijver aangelegd. Ook is het de bedoeling om de bestaande mestkelder onder de te slopen jongveestal te behouden en te gebruiken voor de opslag van hemelwater. Verder is voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij is gekozen voor beplanting die aansluit bij de natuurlijke laag.

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De laag van het agrarisch cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Op de locatie is het gebiedstype 'oude hoevenlandschap' van toepassing (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 5.4 Uitsnede 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: provincie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

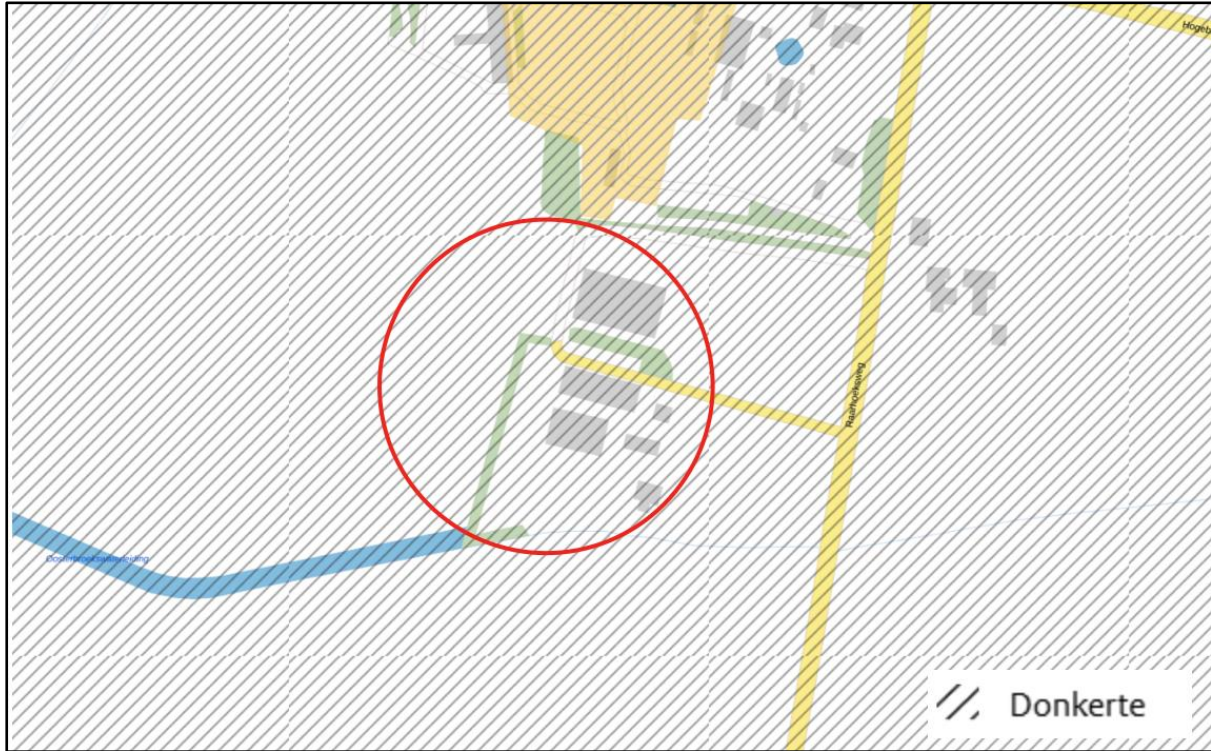
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarmee de kenmerken en waarden van het landschap ter plaatse worden versterkt. Het voornemen is passend binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De 'Laag van 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.

Op de locatie is het gebiedskenmerk 'donkerte' van toepassing.



Afbeelding 5.5 Uitsnede 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. In de donkere gebieden wordt kunstlicht minimaal toegepast. Met het voornemen wordt een recreatieve functie toegevoegd op het erf. Hier hoort enige toename van lichtuitstraling bij. Wel zal het gebruik van kunstlicht zoveel als mogelijk beperkt worden.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

5.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040' 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.

5.3.1.2 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. In onze gemeente is dit beeld - net als in de rest van Nederland - aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijk gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk aan ontwikkelingen in de landbouw (zoals stoppende boeren, schaalvergroting, vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en de ontwikkeling richting kringlooplandbouw), klimaatverandering, het (grootschalig) opwekken van duurzame energie, recreatie en toerisme en (niet-agrarisch) ondernemerschap. Het Raalter platteland is in beweging: het oude beeld van ons buitengebied maakt plaats voor een nieuwe toekomst, maar het is onduidelijk hoe deze toekomst er precies uit zou moeten zien.

Met betrekking tot het voornemen is ambitie 5 van de kernopgave buitengebied van belang: Wij kiezen voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

In de huidige situatie zijn de recreatiebedrijven die de gemeente Raalte rijk is kwalitatief hoogwaardig en redelijk divers. Het doel is om de kwaliteit en diversiteit van de recreatieve sector te behouden. Dit past bij de ambitie om een divers buitengebied te hebben. De gemeente Raalte zet met name in op kleinschalige recreatie die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied. Daarbij stimuleert de gemeente de diversiteit van het aanbod. Bij kleinschalige concepten denkt de gemeente bijvoorbeeld aan verblijfs- of dagrecreatieve concepten op vrijkomende erven of initiatieven die aanvullend zijn op het aanbod in de dorpen, zoals bijzondere horeconcepten en boerderijwinkels. De gemeente ondersteunt initiatieven waarbij vrijkomende agrarische bebouwing wordt getransformeerd tot ontwikkelruimte voor de recreatieve sector. Bestaande bedrijven die kwaliteitsverbeteringen willen doorvoeren, bijvoorbeeld om te blijven aansluiten op de vraag, dan willen zij dit ondersteunen.

De gemeente Raalte is op zoek naar een nieuw toekomstperspectief voor de landbouw, waarbij wordt ingezet op een toekomstbestendige landbouw én bedrijfsvoering. De kleinschalige productie in de vorm van natuurinclusieve landbouw, waarbij wordt uitgegaan van de natuurlijke daadkracht van de bodem, is hier ook een onderdeel van. Dit heeft onder andere een positieve invloed op het aantal dieren, de stikstofdepositie en de bodemkwaliteit. De gemeente Raalte vindt het belangrijk dat er ruimte wordt geboden aan dergelijke initiatieven. Daarbij gaat de gemeente uit van een hyperdivers buitengebied, waar toekomstbestendigheid op het gebied van biodiversiteit, watersystemen, klimaatbestendigheid en bodemkwaliteit centraal staat. Nieuwe ontwikkelingen dienen waarde toe te voegen. Niet alleen voor de huidige generatie, maar ook voor de generaties die daarna komen.

5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Het voornemen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van de gemeente Raalte. Het initiatief zorgt ervoor dat er een innovatief, duurzaam en toekomstbestendig verdienmodel wordt gecreëerd. Hierbij wordt een multifunctioneel agrarisch bedrijfsperceel gecreëerd, waarbij naast agrarische bedrijfsactiviteiten ook ruimte voor een unieke vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie en kennisoverdracht. De verblijfsrecreatieve voorzieningen worden daarnaast zo duurzaam mogelijk en



zoveel mogelijk circulair gerealiseerd. In de gemeente Raalte is nog geen vergelijkbaar recreatief bedrijf, waardoor het concept onderscheidend is.

5.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2023

5.3.2.1 Algemeen

In de periode 2018 – 2030 komt naar verwachting ca. 348.000 m² 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.

In voorliggend geval zijn de regels uit paragraaf 3.2 (schuur voor schuur-regeling) en paragraaf 3.5 (een bedrijf starten op een vrijkomend erf) van de beleidsnota van toepassing.

5.3.2.2 Schuur voor schuur-regeling

Met de Schuur voor Schuur-regeling wil de gemeente ontwikkelwensen inzetten om sloop aan te jagen, mits de ontwikkeling passend is/blijft in het buitengebied van de betreffende locatie. Met de 'schuur voor schuur-regeling' is het mogelijk bij woningen of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied meer te bouwen dan het bestemmingsplan nu toelaat, mits (elders) in het buitengebied een veelvoud aan m² wordt gesloopt.

Hierbij gelden de volgende sloopverhoudingen:

Oppervlakte extra ⁴ te bouwen	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot 100 m ²	1:1	100m ² extra bouwen = 100m ² slopen
101 m ² - 500 m ²	1:2	300m ² extra bouwen = 500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 200m ² = 400m ² sloop Totaal: 500m ²)
501 m ² en meer	1:3	700m ² extra bouwen = 1500m ² slopen (100m ² = 100m ² sloop 400m ² = 800m ² sloop 200m ² = 600m ² sloop Totaal: 1500m ²)
Vergroten woning > 750m ³	Bouw / sloopverhouding	Rekenvoorbeeld
Tot maximaal 1000m ³	1m ³ : 4m ²	100m ³ vergroten woning = 400m ² gebouwen slopen

5.3.2.3 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied (tegenwoordig onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan) bevat al flexibel ingestelde regelingen die veel ruimte voor maatwerk geven. Dit bestaande beleid is in het kort:

1. Een aantal veelvoorkomende activiteiten met beperkt ruimtelijk effect zijn 'bij recht' (zonder toestemming gemeente) mogelijk in bestaande gebouwen. Denk aan caravanstalling, B&B, boerderijwinkels en dienstverlenende eenmansbedrijfjes aan huis.
2. Kleinschalige activiteiten zijn via een korte procedure mogelijk. Denk aan minicampings, plattelandskamers (verblijfsrecreatie) en andere bedrijvigheid waarbij per activiteit maximaal 250m² aan gebouwen wordt gebruikt. In die gevallen blijft de onderliggende bestemming een woonbestemming (of agrarisch, indien het een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is). Bij een combinatie van nevenfuncties mag maximaal 850m² worden gebruikt.
3. Grotere ontwikkelingen waarbij een volwaardig nieuw bedrijf zich in leegstaande bebouwing vestigt, zijn via een zwaardere procedure mogelijk. Er wordt niet gewerkt met een lijst met gewenste of ongewenste bedrijfsactiviteiten. Aan de hand van de ruimtelijke effecten van het bedrijf - bijvoorbeeld de geluidsproductie en het verkeer dat op het bedrijf af komt -

wordt beoordeeld of een bedrijf passend is in het buitengebied en op de betreffende locatie. Er geldt in beginsel geen maximum omvang indien bestaande gebouwen worden gebruikt.

De beleidsnota Erven in beweging vult hierop aan dat bebouwing 1:1 worden vervangen van met een maximum van 500m², mits een significante kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Dit om kwaliteitsverbeteringen bij bedrijven die al gevestigd zijn in voormalige agrarische bebouwing, of zich willen vestigen in VAB, beter te faciliteren.

5.3.2.4 Toetsing initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging 2023

Schuur voor schuur-regeling: Recreatiewoningen

In voorliggend geval worden 12 nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. De recreatiewoningen worden gezien als nieuw verdienmodel voor het agrarisch bedrijf. De recreatiewoningen worden als passende nieuwe functie beoordeeld, onder andere vanwege de ligging naast de Flierefluiter. De recreatiewoningen kunnen worden gezien als een aanvulling op recreatie en toerisme.

De recreatiewoningen passen niet binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Raalte). Daarom wordt getoetst aan de voorwaarden uit Erven in beweging. De extra oppervlakte aan bebouwing voor de recreatiewoningen kan onderbouwd worden op basis van de schuur voor schuur-regeling. De slooppervlakte bedraagt in dit geval 1.041 m², bestaande uit de sloop van de jongveestal met een oppervlakte van 680 m² en 361 m² verworven slooppeters. Op basis van de schuur voor schuur-regeling mag de gezamenlijke oppervlakte daarmee 547 m² bedragen. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt.

Oppervlakte te bouwen	Bouw/sloopverhouding	Benodigde slooppeters
Tot 100 m ²	1:1	100 * 1 = 100 m ²
101 m ² – 500 m ²	1:2	400 * 2 = 800 m ²
501 m ² en meer	1:3	47 * 3 = 141 m ²

Bij deelname aan de Schuur voor Schuur-regeling is normaal gesproken een voorwaarde dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt vastgelegd en dat er geen mogelijkheden zijn om deze oppervlakte aan bebouwing uit te breiden. In dit geval wordt hier een uitzondering op gemaakt, omdat anders het agrarisch bedrijf geen toekomstperspectief heeft. Er kunnen dan namelijk geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden wanneer dit noodzakelijk is vanwege veranderende milieu- of dierenwelzijnseisen. In de regels van dit TAM-omgevingsplan is een specifieke beoordelingsregel opgenomen, waarmee onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitbreiden van het agrarisch bedrijf met maximaal 10%. De bestaande gebouwen hebben een oppervlakte van 2.776 m². Dit betekent dat er maximaal 278 m² aan extra bebouwing gerealiseerd mag worden.

Een bedrijf starten op een vrijkomend erf: educatieruimte

Onderdeel van de ontwikkeling betreft het realiseren van een educatieruimte van circa 480 m² in een bestaand gebouw (ligboxenstal). Dit betreft een nevenfunctie welke via de korte procedure (zie punt 2 in paragraaf 5.3.2.3 mogelijk zou kunnen worden gemaakt. De oppervlakte is echter niet toereikend (max. 250 m²). De beleidsnota Erven in beweging maakt een grotere oppervlakte mogelijk, waarmee de educatieruimte toegestaan kan worden. Voorwaarde is dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering op het erf. Daarvan is sprake (zie paragraaf 4.3).

Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief voldoet aan de beleidsregel 'Erven in beweging'.

5.3.3 Economische agenda 2020-2025

5.3.3.1 Algemeen

Het doel van de economische agenda is om de economische opgaven tot en met 2025 te benoemen.

In de economische agenda staat dat de ambitie is om het aantal verblijfstoeristen te laten groeien tot boven de 300.000 per jaar, het aantrekken van meer dagtoeristen en recreanten en het vergroten van de besteding van de verblijfstoerist met 3% per jaar.

Daarnaast zijn er 2 acties genoteerd die een relatie hebben tot het voorliggende plan:



1. De visie en ambities van het beleidsplan recreatie en toerisme (2017-2020) blijven voor de periode 2021-2025 van kracht (zie paragraaf 5.3.4).
2. De gemeente Raalte zet vooral in op kleinschalige recreatie die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

5.3.3.2 Toetsing initiatief aan de Economische agenda 2020-2025

Het voornemen sluit aan bij de economische agenda. Er wordt een bijdrage geleverd aan het mogelijk maken van het aantal verblijfstoeristen te laten groeien, door het aanbieden van een onderscheidend recreatief concept. Met de realisatie van 12 recreatiewoningen en een educatief aanbod wordt een nieuw toeristisch product toegevoegd dat bijdraagt aan de spreiding en verbreding van het aanbod in de gemeente. De koppeling tussen recreatie, natuurbeleving en gezonde voeding draagt bij aan een onderscheidend profiel en versterkt de positie van Raalte als aantrekkelijke verblijfs- en recreatiegemeente. Ook betreft het een kleinschalige vorm van recreatie, welke aansluit op de andere activiteiten in het buitengebied.

Voor de agrarische bedrijven wordt gekeken naar welke aanvullende functies een agrarisch bedrijf kan realiseren om zo een extra verdienmodel te realiseren. Recreatiewoningen worden gezien als nieuw verdienmodel. Vanwege de ligging van de Flierefluiter naast dit adres. Zijn recreatiewoningen op deze locatie als een passende nieuwe functie beoordeeld en kunnen worden gezien als een aanvulling op recreatie en toerisme.

5.3.4 Beleidsplan recreatie en toerisme 2017-2022

5.3.4.1 Algemeen

In het beleidsplan staat dat Raalte beschikt over een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatie. Er zijn meerdere campings, bungalowparken, mini-campings, hotels, groepsaccommodaties en een scala aan kleinschalige verblijfsmogelijkheden (plattelandskamers, B&B's etc.). De gemeente Raalte primair in op het behoud van de diversiteit en het op peil houden van de kwaliteit van de accommodaties.

Bij nieuwe grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie, zoals een nieuw hotel, groepsaccommodatie of camping, maakt de gemeente Raalte per situatie een afweging. De gemeente ziet op dit moment geen tekort aan overnachtingsmogelijkheden. De gemeente ziet daarom vooral ruimte voor initiatieven die iets nieuws toevoegen aan het bestaande aanbod en passend zijn in de omgeving waarin de accommodatie gepland is. Dat een initiatief iets nieuws toevoegt aan het bestaande aanbod kan bijvoorbeeld blijken uit een vernieuwend bedrijfsconcept of een bijzondere accommodatievorm.

5.3.4.2 Toetsing initiatief aan het Beleidsplan recreatie en toerisme 2017-2022

Er is sprake van een vernieuwend bedrijfsconcept omdat het gaat om de transitie van een agrarisch bedrijf met bijbehorende recreatief tak. Het plan wordt opgezet vanuit circulariteit waarbij het uitgangspunt is dat de recreatiewoningen worden gebouwd van eigen geproduceerde bouwstoffen. De doelgroep van de recreatiewoningen zijn om mensen beter bewust te maken van de herkomst van hun voedsel en voor een gezonde leefstijl. De gasten van de reactiewoningen kunnen verschillende arrangementen afnemen voor het onder begeleiding helpen op de boerderij of een coaching sessie te boeken. Het plan draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie zoals geschetst in het beleidsplan. Daarnaast worden de recreatiewoningen in de buurt van de Flierefluiter gebouwd. Dit is beoordeeld als een passende plek en een aanvulling op recreatie en toerisme.

5.3.5 Landschapsontwikkelingsplan Salland

5.3.5.1 Algemeen

Met het landschapsontwikkelingsplan wordt een gedragen visie op het landschap uitgewerkt in zowel wensen als concrete en uitvoerbare projecten. Het landschapsontwikkelingsplan biedt een kader om ruimtelijke ingrepen in het landschap te toetsen.



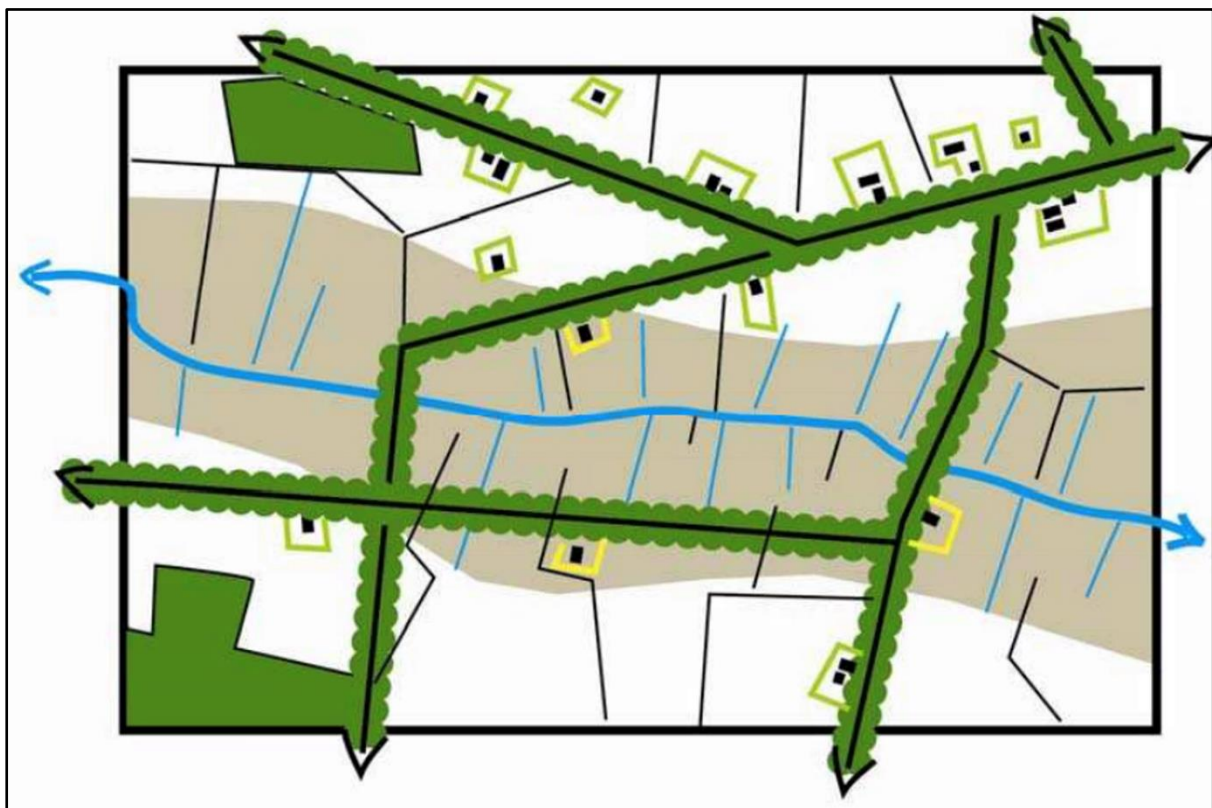
Op basis van het landschapsonwikkelingsplan ligt het plangebied in het gebiedstype 'dekzandlaagtes'.

5.3.4.2 Dekzandlaagtes

Dit deelgebied lijkt zeer sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes', maar heeft een natte karakter (broekontginningen). De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan de karakteristiek van de dekzandlaagtes aan: laanbeplanting past hierin. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

In het onderstaande schema is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het landschap van de dekzandlaagtes.



Afbeelding 5.2 Toekomstbeeld landschap dekzandlaagtes (Bron: Landschapsonwikkelingsplan Salland)

De landschappelijke karakteristiek van dit gebied bestaat uit:

- 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 de 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;
- Erfbeplanting sluit aan bij natte karakter.

5.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsontwikkelingsplan Salland

Met een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1) is geborgd dat de ontwikkeling aansluit op de karakteristieken van de dekzandlaagtes. Door de positionering van de recreatiewoningen aan de achterzijde van het erf en de aanplant van begeleidende beplanting wordt aangesloten op de rationele opzet van erven en de blokvormige verkaveling. Het voornemen is passend binnen het landschapsontwikkelingsplan.

5.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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



HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. 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.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

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 deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het voorgenomen plan maakt geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron. In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen risicobronnen aanwezig en het plangebied ligt ook niet in een aandachtsgebied.

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

7.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterbeheerprogramma 2022–2027 van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) vormt de strategische koers voor het waterbeheer in de regio en is gebaseerd op de uitgangspunten van de Omgevingswet. Het programma is concreter uitgewerkt dan voorgaande plannen en richt zich op vier hoofdthema's:

- Waterveiligheid: Het voorkomen van overstromingen en wateroverlast door het versterken van dijken en het verbeteren van waterkeringen.
- Voldoende water: Zorgen voor een betrouwbare en duurzame watervoorziening voor landbouw, natuur en drinkwaterproductie.
- Schoon water: Het verbeteren van de waterkwaliteit door het verminderen van verontreinigingen en het bevorderen van ecologische gezondheid.

- Maatschappij & organisatie: Het versterken van samenwerking met partners en het verbeteren van de interne organisatie om de gestelde doelen te bereiken.

Het programma benadrukt de noodzaak om waterbeheer integraal aan te pakken, rekening houdend met klimaatverandering, duurzaamheid en samenwerking met andere overheden en belanghebbenden.

7.2 Waterspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is 'het wateradvies'. Het doel van het wateradvies is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Het wateradvies en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan middels 'het wateradvies'. Hieruit is gebleken dat voor het plan de 'normale procedure' van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2.

Het waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 3. Bij het uitvoeren van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Het hemelwater, afkomstig van de nieuw te realiseren recreatiewoningen, wordt opgevangen in een nieuw te realiseren retentievijver (zie afbeelding 3.1). Daarnaast blijft de mestkelder onder de bestaande, te slopen, jongveestal behouden. Hierin kan het vuilwater worden opgevangen en hergebruikt worden voor het regeneratieve landbouwsysteem.

7.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect water.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Op basis van paragraaf 5.1.4 houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen:

- geluid;
- bodemkwaliteit;
- de kwaliteit van de buitenlucht;
- geur en;
- trillingen.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en andere activiteiten. 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 3.21 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 3.21 Bkl).

8.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

De geluidsaandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidsaandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

In voorliggend geval worden geen geluidsgevoelige gebouwen toegevoegd op basis van artikel 3.21 van het Bkl. Daarmee vormt weg- en railverkeerslawaaï geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Industrielawaai

Er is geen sprake van industrieterreinen met een geluidsaandachtsgebied in de nabijheid van het plangebied. Industrielawaai vormt geen belemmering voor het voornemen.

Solitaire bedrijvigheid

Zoals opgemerkt worden als gevolg van voorliggend TAM-omgevingsplan geen geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Van een beperking van bedrijvigheid in de omgeving is zodoende geen sprake. Daarnaast moet worden onderbouwd of de te realiseren functies niet voor geluidhinder zorgen bij omliggende geluidgevoelige functies, zoals burgerwoningen. Als gevolg van voorliggend TAM-omgevingsplan worden recreatiewoningen en een educatieruimte mogelijk gemaakt.



Recreatiewoningen zouden aangemerkt kunnen worden als een milieucategorie 1 functie, vergelijkbaar met de functie 'hotels en pensions met keukens' zoals opgenomen in de VNG-brochure. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan aangezien omliggende woningen op meer dan 100 meter afstand liggen van de recreatiewoningen.

Er zijn in de lijst met bedrijfsfuncties uit de VNG publicatie geen functies opgenomen die exact overeenkomen met een educatieruimte. De meest vergelijkbare functie betreft een 'kantoor, dienstverlening' waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt eveneens ruimschoots voldaan.

8.1.4 Conclusie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt in voldoende mate rekening gehouden met het aspect geluid.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

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.

8.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied heeft Dumea een verkennend bodemonderzoek NEN5740 en NEN5707 uitgevoerd en een nader onderzoek conform NTA 5755. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze motivering.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde, met uitzondering van het ondergrondmengmonster OM1.

In het ondergrondmengmonster OM1 is een sterke verhoging PAK aangetoond. Naar aanleiding van deze verhoging zijn de separate deelmonsters geanalyseerd op PAK. In de separaat geanalyseerde deelmonsters is een verhoging PAK aangetoond boven de interventiewaarde ter plaatse van boorpunt 23. In het deelmonster van boorpunt 20 is een verhoging PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De sterke verhoging ter plaatse van boorpunt 23 geeft formeel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

In de grondwatermonsters zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Nader bodemonderzoek NTA 5755

In het verkennend onderzoek is ter plaatse van boorpunt 23 een verhoging met PAK aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde in de ondergrond. In onderhavig nader bodemonderzoek zijn ter plaatse van boorpunt 23 meerdere boringen geplaatst voor de horizontale en verticale afperking.

In de geplaatste boringen voor de horizontale en verticale afperking zijn geen verhogingen PAK boven de interventiewaarde aangetoond.

Op basis van het onderhavig onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal in voldoende mate is afgeperkt.

De geschatte oppervlakte met PAK verontreinigde grond bedraagt circa 21 m². De verontreiniging bevindt zich, op basis van onderhavige resultaten, van 0,50-0,90 m-mv. Het sterke verhoogd gehalte met PAK in grond betreft derhalve een geschatte hoeveelheid van 8,5 m³.

Op nieuwe verontreinigingen veroorzaakt tussen 1 januari 1987 (datum van inwerkingtreding van de Wbb) en de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt overgangsrecht. Voor deze situatie blijft de zorgplicht van artikel 13 Wet bodembescherming gelden. Deze bepaling verplicht bij bodemverontreiniging tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevergd.

Op basis van de bevindingen en de uitgevoerde risicobeoordeling (zie bijlage VII) zijn er voor huidig gebruik geen onaanvaardbare risico's. Geadviseerd wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de verontreiniging met PAK in de ondergrond te saneren.

8.2.3 Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aangetroffen PAK verontreiniging wordt opgemerkt dat deze voor sanering niet worden geroerd als gevolg van sloop- en grondwerkzaamheden.

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

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is



dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en de omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIMB zoals omschreven in artikel 5.54 Bkl kan worden gesteld dat het project 'niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging'.

8.3.3 Conclusie

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

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan



- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

8.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied blijft in de toekomstige situatie een kleinschalige veetack aanwezig met circa 30 stuks vleesvee (zoogkoeien en jongvee). De dieren worden gehuisvest in de bestaande loods, deels ingericht als strostal. De huidige vergunde situatie betreft een veestapel met 60 melkkoeien en 25 stuks vrouwelijk jongvee. Hierdoor neemt de totale emissie van dierlijke meststoffen en daarmee de geuremissie ten opzichte van de huidige (vergunde) situatie af. Daarnaast bevindt de loods zich op meer dan 100 meter afstand van (bedrijfs)woningen van derden. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom (artikel 22.101 van het Omgevingsplan).

Daarnaast wordt opgemerkt dat voorliggend TAM-omgevingsplan niet voorziet in het realiseren van nieuwe geurgevoelige gebouwen op basis van artikel 5.91 van het Bkl.

8.4.3 Conclusie

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

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor.

8.5.2 Situatie plangebied

Aangezien de dichtstbijzijnde spoorlijn op een afstand ligt van circa 2,5 kilometer, zal er geen sprake zijn van trillingshinder binnen het plangebied.

8.5.3 Conclusie

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

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede

omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een combinatie van agrarische activiteiten, educatie en kleinschalige recreatie. Het plan kent geen functies die leiden tot een verhoogd gezondheidsrisico, zoals grootschalige intensieve veehouderij, risicovolle inrichtingen of grootschalige verkeersaantrekkende werking.

De agrarische tak wordt beperkt tot een familiekudder van circa 30 stuks vleesvee. Dit aantal is zodanig kleinschalig dat geen sprake is van relevante gezondheidsrisico's voor de omgeving, bijvoorbeeld in relatie tot geur, fijnstof of zoönosen. De educatieve activiteiten en recreatieve functies zijn gericht op kleine groepen bezoekers en dragen juist bij aan een gezonde leefstijl, door de nadruk op natuurbeleving, gezonde voeding en ontspanning.

Verder wordt in de planuitwerking aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen, zoals infiltratie van hemelwater, groeninrichting en natuurinclusieve elementen. Deze dragen bij aan een gezonde leefomgeving.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Duurzaamheid

8.7.1 Algemeen

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 deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspect 'duurzaamheid' getoetst.

8.7.2 Situatie plangebied

In het projectvoornemen is aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zo krijg voormalige agrarische bebouwing een duurzame vervolgfunctie als educatieruimte. Ook worden de verblijfsrecreatieve voorzieningen zo duurzaam mogelijk en zoveel mogelijk circulair gerealiseerd. Ten slotte wordt als gevolg van de ontwikkeling groen aangelegd. Dit zorgt voor onder andere de opname van CO₂.

8.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Boetelerveld'. Deze bevindt zich op circa 5,5 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de afstand zijn directe effecten zoals licht- en geluidhinder niet te verwachten. Door BJJ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voorttoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN gebied

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 470 meter afstand van het plangebied. Aangezien het NNN gebied geen externe werking heeft wordt geconcludeerd dat het plan niet gepaard gaat met aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie plangebied

Om de gevolgen van het voornemen voor beschermde plant- en diersoorten te bepalen is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 5 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Flora

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vleermuizen

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Zoogdieren

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de omgevingswet die vallen onder het onderdeel houtopstanden. Geen herplant- of meldingsplicht.

Specifieke zorgplicht

Ten alle tijden geldt bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dient de initiatiefnemer / uitvoerder van de activiteit te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (art. 11.27, Bal).

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.



HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

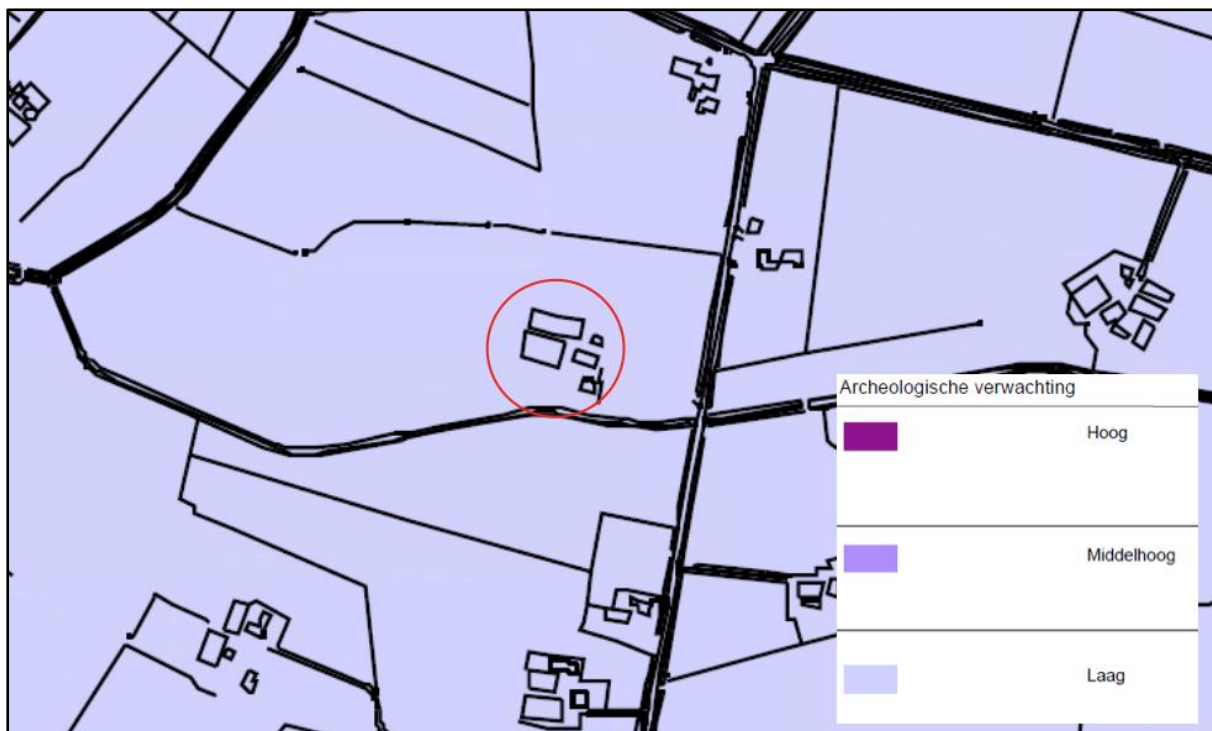
Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Het gehele plangebied is op grond van de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Een uitsnede van de beleidsadvieskaart is in afbeelding 5.3



Afbeelding 10.1 Archeologische Beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Raalte)

Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geldt dat voor plangebieden groter dan 10 hectare in het landelijk gebied / groter dan 5 hectare in de bebouwde kom en dieper dan 50 cm minus maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. De bodemingrepen die zijn gemoeid met dit plan blijven daarmee ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

10.3 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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

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

- ontsiering, 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 beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen.

10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

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;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een agrarisch erf naar een multifunctioneel agrarisch bedrijf met onder andere een verwerkingsruimte, educatieruimte (480 m²) en 12 recreatiewoningen. Daarbij wordt het bouwvlak van het agrarische erf enigszins gewijzigd ten opzichte van het bestaande situatie. Hierdoor kan een logische invulling van het erf worden bewerkstelligd, waarbij er voldoende ruimte is om het verblijfsrecreatieve concept uit te oefenen.

Deze gewenste functies worden niet genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het omgevingsbesluit. Daarmee is geen sprake van een mer-(beoordelings)plicht.

Daarnaast wordt de agrarische bedrijfsvoering juist afgeschaald door beëindiging van de ligboxenstal en beperking tot een familiekudde van circa 30 vleesvee. Daarmee nemen de potentiële milieueffecten (zoals geur, ammoniak, fijnstof en zware verkeersbewegingen) af ten opzichte van de huidige situatie. Ook op het gebied van natuur en waterkwaliteit zijn geen significante negatieve effecten te verwachten.

11.3 Conclusie

Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

HOOFDSTUK 12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

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.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet 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.

De omwonenden van het plangebied zijn geïnformeerd over het voornemen.

- In mei en juni 2022 hebben er keukentafelgesprekken plaatsgevonden met omwonenden.
- In september 2022 zijn omwonenden per mail geïnformeerd over de stand van zaken en een update van de plannen.
- Op zaterdag 1 juli 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij bijna alle omwonenden in een straal van 500 meter rond het bedrijf aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomst is het plan zoals omschreven in het 1e principeverzoek gepresenteerd en zijn er geen bezwaren en of bijzondere opmerkingen naar voren gekomen.
- Op zaterdag 7 oktober 2023 hield Erve Westenenk een open dag waarbij specifiek ook de burens en omwonenden weer waren uitgenodigd.
- Op zaterdag 20 april 2024 was er een open dag specifiek voor klanten van Erve Westenenk, waarbij ook enkele burens (welke klant zijn) aanwezig waren.
- Op zaterdag 21 september 2024 is er opnieuw een open dag gehouden voor klanten en niet klanten waarvoor omwonenden ook worden uitgenodigd.
- Na het positieve principebesluit van d.d. februari 2025 zijn er met nagenoeg alle burens en omwonenden in februari en maart 2025 opnieuw keukentafelgesprekken gevoerd. Hiervan zijn verslagen gemaakt en zijn bezwaren en reacties zoveel mogelijk verwerkt in het plan.
- Op 22 november is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarin het ruimtelijk kwaliteitsplan en de verbeelding van het TAM-omgevingsplan zijn gepresenteerd.
- Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 22 november, waarin enkele zorgen zijn geuit en vragen zijn gesteld over de planregels, is op 8 december opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hierbij lag met name de focus op het toelichten van de planregels en de beantwoording van vragen over de inhoud TAM-omgevingsplan.
- In de dagen volgend op de bijeenkomst van 8 december heeft een verder inventarisatie plaatsgevonden van de zorgen die nog leven in de buurt en zijn nog afzonderlijk gesprekken gevoerd met omwonenden.

De uitkomsten van de verschillende participatiebijeenkomsten hebben bijgedragen aan de definitieve invulling van het plan. Aan belangrijke zorgen is zoveel als mogelijk getracht tegemoetgekomen. Zo wordt op het erf voorzien in voldoende parkeerruimte, waarmee verkeersopstoppingen of parkeren aan weerszijden van de weg wordt voorkomen. De parkeerplaatsen worden uit het zicht gerealiseerd en landschappelijk ingepast middels hagen. Ook worden de recreatiewoningen ondergeschikt op het achtererf gerealiseerd, voorzien van een robuuste groene inpassing. Zodoende wordt het zicht op de woningen beperkt.

Verder is een convenant afgesloten met de omwonenden. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de exploitatie van de recreatievoorziening. Het convenant heeft als doel om afspraken vast te leggen tussen de exploitant en de omwonenden over het voorkomen, beperken en zorgvuldig afhandelen van overlast die voortvloeit uit de exploitatie van de recreatievoorziening. Het convenant beoogt een transparant kader te bieden voor communicatie, samenwerking en geschiloplossing. De exploitatie van de recreatievoorziening, alsmede een eventuele uitbreiding of groei daarvan, mag op geen enkele wijze een belemmering opleveren voor omliggende bedrijven en ondernemingen, waaronder mede wordt verstaan het beperken van hun bedrijfsvoering, ontwikkelingsmogelijkheden of vergunde activiteiten. De convenant is na afloop van een afsluitende bijeenkomst op 17 december 2025 door beide partijen (exploitant en omwonenden) ondertekend.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan wordt voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie en het waterschap.



13.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.



HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken 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 maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in zes hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Gebruiksactiviteiten;
- Ondergeschikte gebruiksactiviteiten;
- Bouwactiviteiten;
- Algemene regels;
- Overgangsregels.

14.2.2 Preambule

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit plan beoogt het toevoegen van 12 recreatiewoningen, het toevoegen van een educatieruimte van maximaal 480 m² en het vastleggen van de maximale oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Raarhoeksweg 47 waarbij met een omgevingsvergunning de maximum oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen met maximaal 10% kan worden uitgebreid als dit nodig is vanwege dierenwelzijnseisen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22j, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Functies en gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22j, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22j, paragraaf 5;
- hoofdstuk 4 (Overgangsregels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22j, paragraaf 6;
- bijlage 1 moet worden gelezen als bijlage 1.22j;
- bijlage 2 moet worden gelezen als bijlage 2.22j;
- bijlage 3 moet worden gelezen als bijlage 3.22j.

14.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt

zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 2 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 van het plan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan.
- c. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie "Tam-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47 a, b en c Raalte", waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.AM20250002-ON01.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 3 is daarom de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 3 (Aanvraagvereisten)

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

14.3 Verantwoording van de regels

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 6)

Deze functie is toegekend aan het agrarische bedrijfsgedeelte. Hierbij is het plangebied grotendeels voorzien van een bouwvlak. Deze is de situering enigszins gewijzigd ten opzichte van het bestaande situatie. Hierdoor kan een logische invulling van het erf worden bewerkstelligd, waarbij er voldoende ruimte is om het verblijfsrecreatieve concept uit te oefenen.

De functie 'Agrarisch' is hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bij deze functie behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water.

Specifiek is geregeld dat een educatieruimte tot maximaal 480 m² is toegestaan, om zodoende het verbouwen van de ligboxenstal tot educatieruimte mogelijk te maken. Daarnaast is de maximum toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vastgelegd op 2.776 m². Dit om te verzekeren dat de te slopen jongveestal niet herbouwd kan worden. Wel is een specifieke beoordelingsregel opgenomen, waarmee de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan worden uitgebreid met maximaal 278 m² als dit noodzakelijk is voor het doelmatig blijven uitvoeren van het agrarisch bedrijf; hiervan is in ieder geval sprake als dit vanuit milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist.

Recreatie – Verblijfsrecreatie - 1

Deze functie is toegekend aan de gronden waarbinnen het verblijfsrecreatieve concept wordt gerealiseerd. Qua regels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de standaard regels voor recreatiewoningen in het buitengebied van de gemeente Raalte, zoals voortkomt uit het bestemmingsplan Buitengebied Raalte (onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan).

Deze functie 'Recreatie – 1' is hoofdzakelijk bedoeld voor:

- Een recreatieterrein voor recreatiewoningen;
- bij deze functie behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

In de beoordelingsregels is opgenomen dat de totale oppervlakte van de recreatiewoningen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 547 m². Deze oppervlakte komt voort uit de schuur voor schuur-regeling (zie paragraaf 5.3.2 van deze motivering). De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter bedragen.

Er zijn specifieke functieregels opgenomen om de sloop van de jongveestal en de landschappelijke inpassing van het geheel te waarborgen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Aeries-berekening

Bijlage 6 Natuurwaardenonderzoek

