

Ruimtelijke motivering Mariënheem, Boetelersteeg 1

Status: Vastgesteld

Maart 2026

Ruimtelijke motivering TAM-omgevingsplan 15 Boetelersteeg 1 Mariënheem

Plannaam: TAM-omgevingsplan 15 Boetelersteeg 1 Mariënheem
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Bij TAM: NL.IMRO.0177.TAM20250007-GV01
Datum: Maart 2026



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
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	10
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	12
4.1	ALGEMEEN.....	12
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	12
4.3	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.....	13
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	14
5.1	RIJKSBELEID	14
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	23
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	25
7.1	VIGEREND BELEID	25
7.2	WATERASPECTEN	26
7.3	HET WATERADVIES EN WATERHUISSHOUING PLANGEBIED.....	26
7.4	CONCLUSIE.....	28
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	29
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	29
8.2	BODEMKWALITEIT	30
8.3	LUCHTKWALITEIT	31
8.4	GEUR	32
8.5	TRILLINGSHINDER	33
8.6	GEZONDHEID	34
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	36
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	36
9.2	SOORTENBESCHERMING	37
9.3	CONCLUSIE.....	38
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	39
10.1	WETTELIJK KADER.....	39
10.2	ARCHEOLOGIE	39
10.3	CULTUURHISTORIE	39
10.4	CONCLUSIE.....	39
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	40
11.1	ALGEMEEN.....	40
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	40
11.3	CONCLUSIE.....	40
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41

12.1	ALGEMEEN.....	41
12.2	KOSTENVERHAAL	41
12.3	SITUATIE PLANGEBIED	41
HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		42
13.1	PARTICIPATIE	42
13.2	AFSTEMMING OVERLEGPARTNERS	42
13.3	ZIENSWIJZEN	42
HOOFDSTUK 14 JURIDISCHE VERANTWOORDING		43
14.1	INLEIDING.....	43
14.2	OPZET VAN DE REGELS.....	43
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING		46
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	46
BIJLAGE 2	WATERADVIES	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND- EN NADER BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 4	LUCHTKWALITEITSONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 5	ONDERZOEK GEURHINDER EN VEEHOUDERIJEN	46
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING	46
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	46
BIJLAGE 8	PARTICIPATIEVERSLAG	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

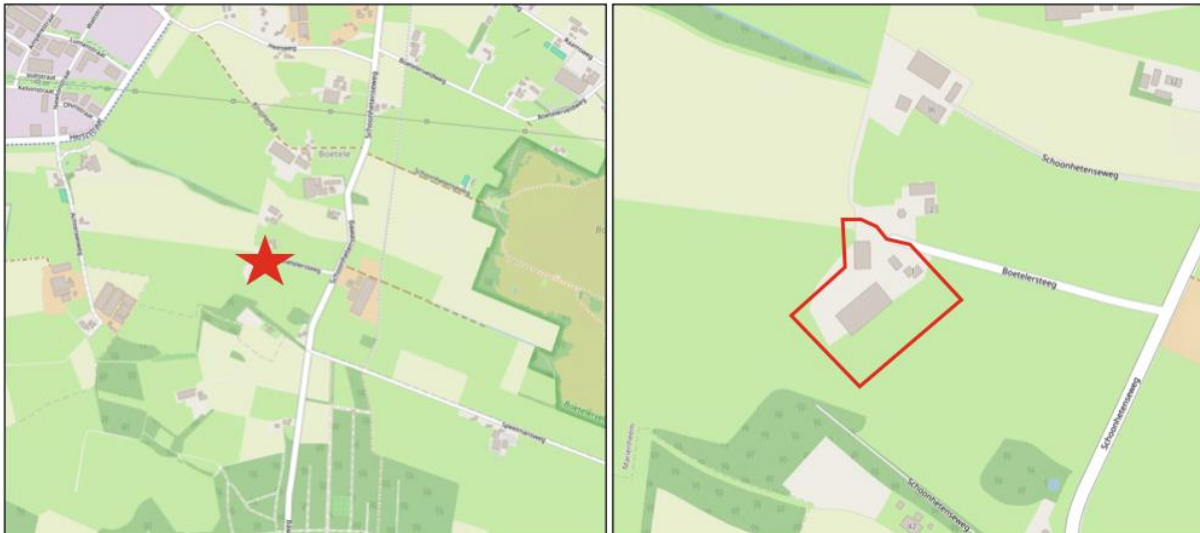
1.1 Aanleiding

Aan de Boetelersteeg 1 in Mariënheem bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Initiatiefnemer doet mee aan de LBV regeling en is daarom voornemens om het erf te transformeren naar een woonerf. De bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.575 m² wordt gesloopt. De wens bestaat om op de plek van de ligboxenstal een compensatiewoning met een bijgebouw te realiseren. De agrarische functie komt te vervallen.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. 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 Boetelersteeg 1, ten zuidwesten van Mariënheem. 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

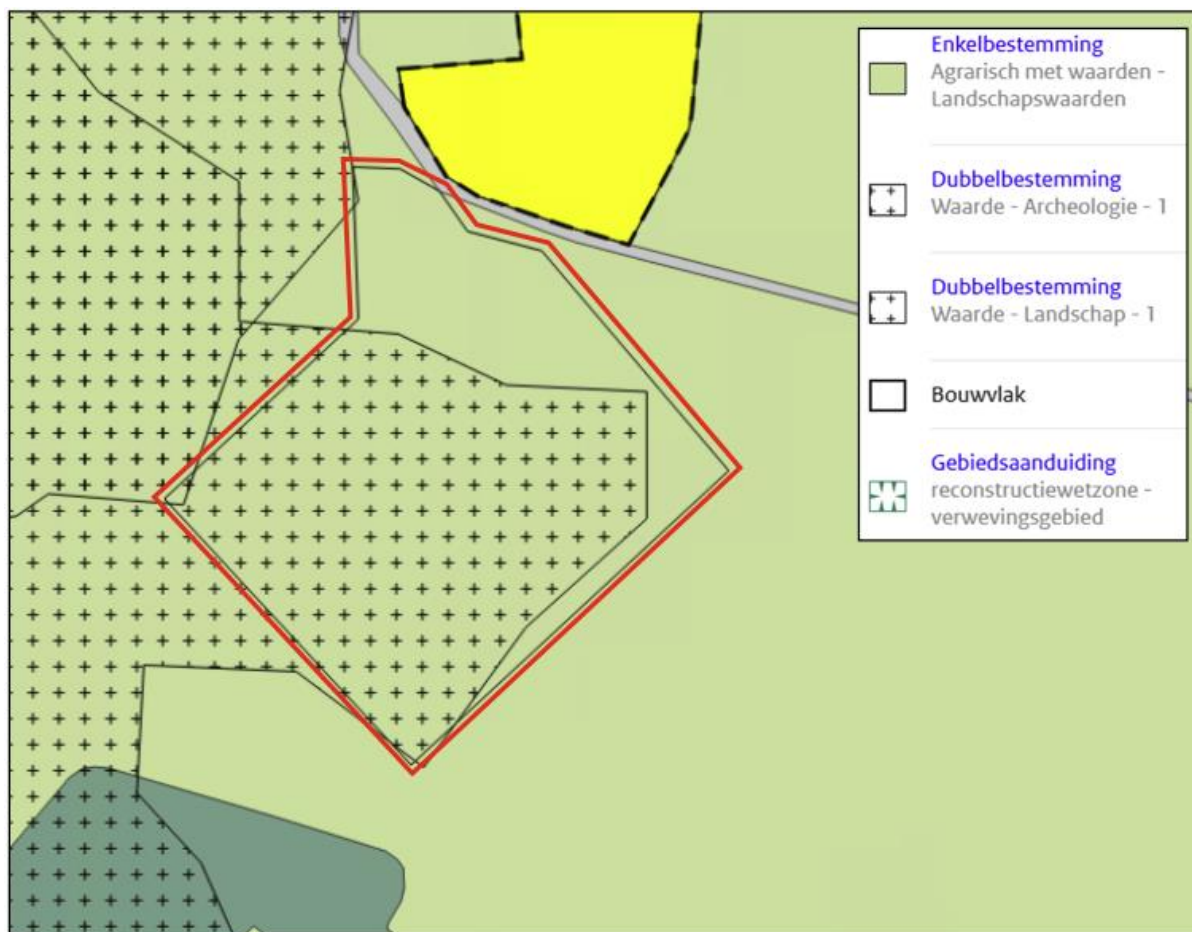
1.3.1 Geldend omgevingsplan

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: plattekaart.nl, bewerkt)

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

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Gronden met deze functie zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede voor bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere kuilvoerplaten, mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen enzovoort. Er mag alleen gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Waarde – Archeologie – 1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

Waarde – Landschap – 1

De voor Waarde - Landschap - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

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

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Als onderdeel van de LBV regeling dient het bedrijfsmatig houden van vee te worden uitgesloten en dient de sloop van de gebouwen, die onderdeel uitmaken van de LBV aanvraag, te worden geborgd. Daarom moet het omgevingsplan worden aangepast, waarbij het plangebied wordt voorzien van een woonfunctie ter plaatse van de woningen en erven. De gronden die buiten de woonerven vallen moeten worden voorzien van een agrarische gebiedsfunctie. 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 de gemeente Raalte, ten zuidwesten van Mariënheem, aan de Boetelersteeg. De directe omgeving kenmerkt zich door agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen in overwegend agrarisch gebied. Ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Boetelerveld'.

Het plangebied zelf betreft een melkveehouderij, met in totaal 1.575 m² aan melkveestallen. Op het erf staat een bedrijfswoning, met daaromheen een tuin. De stallen staan achter deze woning. Achter de stallen liggen kuilvoerplaten. Rondom de gebouwen is het terrein overwegend verhard. Het perceel wordt omsloten door agrarische gronden. Het erf wordt via de doodlopende Boetelersteeg ontsloten op de Schoonhetenseweg.

Hierna zijn een luchtfoto en straat aanzicht van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Cyclomedia, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straataanzicht plangebied (Bron: Cyclomedia, september 2023)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 1.575 m² te slopen. Ook de overkapping aan de noordkant van het plangebied wordt gesloopt. Aangezien het een overkapping betreft, wordt deze oppervlakte niet meegerekend in de sloopmeters. Ook de overtollige verharding wordt verwijderd. Dit betreft onder andere de kuilvoerplaten. In de onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave (Bron: Cyclomedia, bewerkt)

Ter plaatse van de te slopen stal, ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, wordt een nieuwe woning met een bijgebouw gerealiseerd. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 250 m². Deze oppervlakte is noodzakelijk, omdat de ruimte nodig is voor de opslag van machines. Initiatiefnemer heeft een groot aantal gronden in eigendom rondom het erf die moeten worden bewerkt. Het gaat om 5 hectare grond op het erf en 12 hectare grond rondom het erf. Hiervoor zijn machines en opslag nodig, zoals een grasmaaier, minitrekker en hooimachine.

Het geheel van beide woningen wordt landschappelijk ingepast. Dit gebeurt door een struweel tussen de beide erven te realiseren. Ook wordt een bomengroep bestaande uit linde aangeplant en de oorspronkelijke landschappelijke structuur rond het erf wordt herstelt door het aanplanten van bomen, zoals zwarte elzen, een walnoot en zomereiken. Ook wordt op het erf een kastanje aangeplant. Tot slot wordt in de zuidelijke hoek een natuurvriendelijke oever gerealiseerd langs de bestaande sloot. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plangebied.

In het kader van de ontwikkeling wordt door de gemeente gevraagd om een extra kwaliteitsimpuls uit te voeren. Dit vindt plaats door het realiseren van twee extra erfbosjes, waarmee het

oorspronkelijke landschap wordt hersteld. Ook wordt een kikkerpoel gerealiseerd (op het laagste deel van het perceel). In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie (Bron: de Erfontwikkelaar)

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.

Functie	Parkeernorm per woning op basis van 'Parkeernormen Raalte 2015'	Verkeersgeneratie per woning op basis van CROW
Koop, vrijstaand, woning	2,4	8,2

Parkeerbehoefte

In de gewenste situatie is er sprake van 2 vrijstaande koopwoningen. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 4,8 (afgerond 5) parkeerplaatsen. Op de erven van beide woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In de gewenste situatie is sprake van een verkeersgeneratie van 16,4 (afgerond 17) verkeersbewegingen per dag. Het erf wordt ontsloten op de Boetelersteeg. Dit is een doodlopende weg die alleen gebruikt wordt door de aanwonenden. De weg heeft voldoende capaciteit om de toename van 8,2 verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe compensatiewoning aan te kunnen. Hierbij wordt bovendien opgemerkt dat als gevolg van het verdwijnen van het agrarische bedrijf, ook de verkeersbewegingen behorende bij het agrarische bedrijf vervallen. Per saldo zal daarom sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie.

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 overzichtspraak (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

Wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen dan kan dit niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921'.

Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen gaat namelijk uit van het toevoegen van één woning. 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.

Om de beide erven van elkaar af te scheiden wordt een struweel gerealiseerd op de erfgrans. Aan de westzijde van het plangebied wordt op twee plekken een erfbosje aangeplant. Dit maakt onderdeel uit van de extra kwaliteitsimpuls. Door het toevoegen van deze twee erfbosjes wordt het oorspronkelijke landschap hersteld. Ook het realiseren van een kikkerpoel is onderdeel van de extra kwaliteitsimpuls. Deze kikkerpoel wordt op het laagste deel van het perceel aangelegd in aansluiting op het bestaande water.

Daarnaast wordt de oorspronkelijke landschappelijke structuur rond het erf hersteld door het aanplanten van bomen, zoals zwarte elzen, een walnoot en zomereiken.

Aan de westzijde van het plangebied wordt de oorspronkelijke sloot hersteld op de rand van de es. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt al een sloot. Hier wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd.

Tot slot wordt aan de oostzijde van het plangebied een meidoornhaag aangeplant en worden knotwilgen aangeplant.

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:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- 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 hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste 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

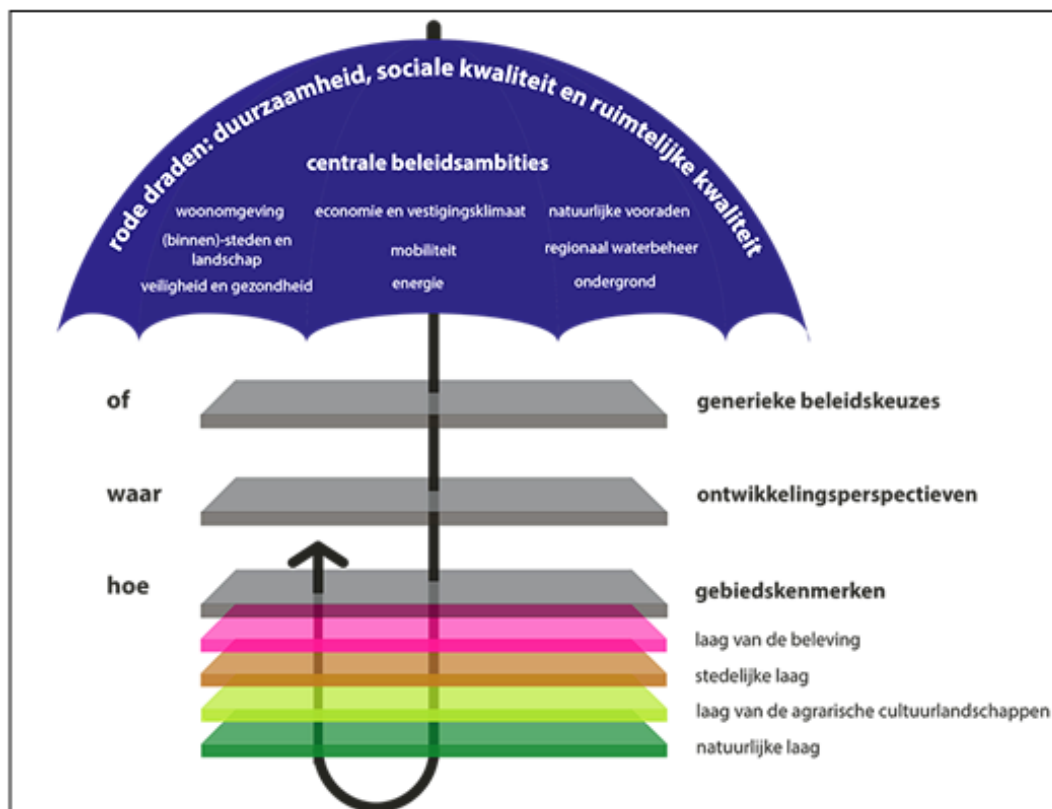
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven 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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 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 4.4 Principe van concentratie

Artikel 4.4 bepaalt dat een omgevingsplan de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen alleen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Met het voornemen wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Deze is voor de lokale behoefte. Er is daarmee sprake van een directe lokale behoefte. Er wordt voldaan aan artikel 4.4.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 4.5 bepaalt dat nieuwe ontwikkelingen alleen extra ruimtebeslag op de groene omgeving mogen leggen, wanneer binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte beschikbaar is.

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toe. Er is zelfs sprake van een afname in bebouwing, doordat de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De

compensatiewoning wordt gerealiseerd op het bestaande erf, waardoor sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Er is geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Het voornemen voldoet aan artikel 4.5.

Artikel 4.14 Woonafspraken

Artikel 4.14 bepaalt dat een omgevingsplan alleen de realisatie van nieuwe woningen toestaat, als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken.

Met dit plan wordt een woning toegevoegd. Daarmee is sprake van het voorzien in een actuele en bestaande woonbehoefte. In paragraaf 5.3.3 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan artikel 4.14.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. 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 woningen. Dit komt door het veranderende platteland, waarbij er sprake is van schaalvergroting en agrarische bedrijven die stoppen. Het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie is dan ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

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 vier lagen.

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'. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – 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.

Het plangebied ligt in het landschapstype dekzandvlaktes, aan de rand van een es. Kenmerkend in dit landschapstype is de opgaande beplanting langs de randen van de erven met zichtlijnen op de open essen. Er worden twee bossen en een rij elzen/eiken aangeplant met zichtlijnen, daarbij ontstaat zicht vanuit de nieuwe woning op de open es. Het geheel van beide woningen wordt landschappelijk ingepast. Het voornemen is passend binnen 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 'essenlandschap' van toepassing. Dit landschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarmee de kenmerken en waarden van het essenlandschap 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. 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 compensatiewoning gerealiseerd. Voorwaarde is de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Per saldo zal er geen sprake zijn van een toename van het gebruik van kunstlicht. Het voornemen is passend binnen de laag van beleving.

De 'Stedelijke laag'

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

Het plangebied ligt binnen de gebiedstypes 'informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing'.

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt.

Voor 'verspreide bebouwing' geldt dat als ontwikkelingen plaats vinden op erven, deze bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen en er een duidelijk onderscheid blijft tussen voorkant- achterkant van het erf.

Binnen het plangebied is geen sprake van (fiets)paden die onderdeel uitmaken van het 'langzame' netwerk. Wat betreft de 'verspreide bebouwing' is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van een versterking van de kenmerkende erfstructuur ter plaatse. Zo worden de randen van het erf versterkt met opgaand bos en bomen. Ook wordt de sloot aan de rand van het erf herstelt. Het voornemen is passend binnen de stedelijke laag.

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 kringlooplanbouw), 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 4 van de kernopgave buitengebied van belang: de gemeente Raalte kiest voor een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.

Wonen in het buitengebied komt de dynamiek en variatie ten goede, maar staat soms wel op gespannen voet met het agrarische karakter en productie. Aan de ene kant vraagt dit bewustwording van bewoners: bij wonen in een agrarisch gebied valt af en toe ook overlast te verwachten. Anderzijds is het nodig om bij het toevoegen van woningen de identiteit en het gebruik van het agrarische landschap (sterker) als vertrekpunt te nemen. Zo staan we positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige woonconcepten. Met kleinschalig bedoelen we bijvoorbeeld een enkele woning, een erfdeel concept of meer-generatie-wonen, op de plek van leegstaand agrarisch vastgoed. We vinden het belangrijk dat deze ontwikkelingen het landschap versterken.

5.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Met het voornemen is sprake van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van een compensatiewoning. Hiermee wordt de functie 'wonen' toegevoegd in het buitengebied. In de hiernavolgende hoofdstukken wordt aangetoond dat deze functie passend is in de omgeving. Het initiatief zorgt niet voor een belemmering van agrarische bedrijfsvoering en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien wordt het voornemen landschappelijk ingepast, waarbij sprake is van een versterking van het landschap. Het voornemen is passend binnen de omgevingsvisie.

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.

Rood voor rood (extra woning ter financiering sloop)

Met de Rood voor Rood regeling kan een woning worden gebouwd en met de opbrengst daarvan gebouwen worden gesloopt. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, door sloop van ontsierende gebouwen. Er moet minimaal 850 m² worden gesloopt om voor de bouw van een woning in aanmerking te komen. Voorwaarde is dat alle landschapsontsierende gebouwen op een erf dat deelneemt aan Rood voor Rood worden gesloopt.

Addendum beleid Erven in beweging 2023 (LBV)

In december 2023 is een addendum vastgesteld inzake toepassing van rood voor rood in combinatie met de LBV-regeling. In het addendum is het volgende vastgelegd:

- De combinatie van deelname aan de landelijke LBV-regeling en de gemeentelijke rood voor rood regeling wordt toegestaan, maar alleen voorzover het nodig is ter compensatie van de sloopkosten van de gebouwen waarvoor wel een sloopverplichting geldt, maar geen sloopvergoeding wordt gegeven.
- Bij het compenseren van de sloopkosten waarvoor de LBV geen vergoeding kent gaat de gemeente uit van een standaardbedrag van € 45,- per m², conform de sloopvergoeding die wordt gehanteerd bij de LBV(-plus). De opbrengsten van de sloopvergoeding worden daarbij afgezet tegen de baten, de waarde van de kavel. Uitgangspunt is dat de kosten

en baten in balans zijn (op 0 uitkomen). Als er een positief saldo is voor de ondernemer moet dit worden geïnvesteerd in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit.

5.3.2.2 Toetsing initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging 2023

In dit geval wordt er, ter compensatie van de sloop van 1.575 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, gevraagd om een compensatiewoning in het kader van rood voor rood. Aan de sloopopgave wordt hiermee ruimschoots voldaan. Voor combinatie van rood voor rood met LBV geldt dat een woning kan worden toegestaan, maar alleen voorzover het nodig is ter compensatie van de sloopkosten van de gebouwen waarvoor wel een sloopverplichting geldt, maar geen vergoeding wordt gegeven. In dit geval betreffen beide gebouwen melkveestallen die in het kader van de LBV-regeling gesloopt dienen te worden. Er wordt geen vergoeding gegeven voor het slopen vanuit de LBV-regeling. In het vooroverleg met de gemeente is aangetoond dat de woning nodig is om de sloopkosten te compenseren.

De extra gevraagde bebouwing (250 m²) is benodigd omdat initiatiefnemer ruimte nodig heeft voor opslag van machines en materialen voor het beheer van de gronden. Gezien het meervoud aan sloop (1.575 m² in plaats van 850 m²) kan dit worden gemotiveerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een balans. Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief voldoet aan de beleidsregel 'Erven in beweging'.

5.3.3 Programma wonen 2021-2025

5.3.3.1 Algemeen

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

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

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

Om het woningtekort het hoofd te bieden en de ambities waar te maken, versnelt en verhoogt de gemeente de bouwopgave. Voor de planningsperiode van 2020-2030 gaat Raalte uit van het realiseren van 1.500-2.000 woningen. De gemeente benut deze groei om gericht woningtypen toe te voegen welke nu nog missen in zowel de koop als de huur, om zodoende de diversiteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad te vergroten. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, betaalbare rijenbouw, kleine levenslooppeschikte woningen en nieuwe en flexibele concepten, zal de gemeente meer dan in het verleden de markt uitdagen om invulling te geven aan deze vraag (i.p.v. vooral kavels uit te geven). Nieuwe woongebieden worden toekomstbestendig ingericht.

5.3.3.2 Toetsing initiatief aan het Programma wonen

In voorliggend geval wordt één compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd op basis van de beleidsnotitie erven in beweging en KGO. Hiermee wordt voorzien in de lokale behoefte. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het programma wonen.

5.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Salland

5.3.4.1 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 landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het gebiedstype 'dekzandvlaktes'.

5.3.4.2 Dekzandvlaktes

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

Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de (doorgaande) wegen passen zich aan deze karakteristiek aan: laanbeplanting past hierin.

Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansessen) ontstaan. Ten oosten van Raalte en rondom Heeten komen deze escomplexen veelvuldig voor. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Een opmerkelijk gebied is de Luttenberg, dit is een uitloper van de stuwwal van de Sallandse heuvelrug met een uitgesproken reliëf. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

5.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsontwikkelingsplan Salland

De dekzandvlaktes kenmerken zich door open ruimtes omsloten door rechte wegen. Langs de wegen en erven zijn oude lanen en houtwallen behouden. Het plangebied ligt aan de rand van een historisch essencomplex. Waarbij de boerderijen langs de es in een losse setting staan. Beplanting, zoals houtwallen, hagen en singels, markeren de rand van de open es. Kenmerkend zijn ook de zichtlijnen over de essen en de afwisseling tussen open akkers en begroeide erfzones. Met het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn diverse maatregelen genomen, zoals het creëren van afwisseling tussen verdichte ruimtes en open essen met zichtlijnen. Daarnaast is er aandacht voor erfbeplanting. Door het toevoegen van beplanting wordt het erf versterkt in de omgeving. 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 ster) en de omgeving weergegeven.

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 Wateraspecten

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 bijbehorende wateradvies is opgenomen in bijlage 2 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op het wateradvies en de bijbehorende uitgangspunten.

Wateradvies

In het kader van de Omgevingswet is het verplicht ruimtelijke plannen te 'wegen ten aanzien van waterbelangen'. Met de watertoets kan een beoordeling worden gegeven van aanwezige waterbelangen.

Watersysteem

Het watersysteem is het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. Het is van belang om de aan- en afvoer van voldoende water via het watersysteem te kunnen waarborgen. Daarnaast is het waarborgen van de kwaliteit en ruimte voor water van groot belang.

Binnen het plangebied ligt een beperkingengebied van een A-watergang. Het is noodzakelijk dat de functie van deze watergang altijd is gegarandeerd. Het beperkingengebied ligt in de meest noordelijke punt van het plangebied. Binnen het beperkingengebied vinden geen werkzaamheden plaats. Wanneer hier wel werkzaamheden plaatsvinden, zal hiervoor een melding moeten worden gedaan of een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor het functioneren van deze watergang.

Ten noorden van het plangebied ligt een waterbergingsgebied. Deze raakt alleen de uiterste noordelijke punt van het perceel. Er wordt niet gebouwd binnen het waterbergingsgebied.

Ten westen van het plangebied wordt de cultuurhistorische belangrijke sloot aan de rand van het erf hersteld. Deze wordt niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand (G.H.G.). Hieronder is het profiel van de sloot weergegeven.



Afbeelding 7.1 Profiel nieuw te graven sloot (Bron: de Erfontwikkelaar)

Op het laagste punt van het erf wordt een poel gerealiseerd. Deze wordt niet aangesloten op het omliggende watersysteem. Dit is in het belang van zowel waterkwantiteit (geen onnodige afvoer van grondwater), als waterkwaliteit (in poelen is de waterkwaliteit niet altijd op orde, en dat moet niet interfereren met de waterkwaliteit van het omliggende watersysteem).

Overbelasting watersysteem

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt, afgevoerd worden. Dit mag echter niet leiden tot wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die het waterschap en de gemeente stellen aan het voorkomen van wateroverlast.

Voor kleine(re) plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van ongeveer 800 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van ongeveer 80 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Binnen het plangebied wordt een poel gerealiseerd waar de versnelde afvoer van afstromend hemelwater kan worden opgevangen. De poel is van voldoende omvang voor de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit

Het watersysteem en de waterketen wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt en zorgt dat het voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Kwaliteit afvoer hemelwater:

Schoon hemelwater (dakoppervlakken) mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater binnen het plangebied. Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater binnen het plangebied.

In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Als dit niet kan is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagt wordt afgevoerd.

Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden in het ontwerp geen uitlogende (bouw)materialen gebruikt. Het waterschap adviseert om het gebruik van de volgende toepassingen te beperken:

- Uitloogbare materialen (zoals koper, lood of zink) die een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken;
- Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing;
- Stoffen, bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen (ook milieuvriendelijke), niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater lozen.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar

oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk.

Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen:

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen het afstromend hemelwater niet naar de rioolwaterzuivering gaat, maar ter plaatse in het milieu komt. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater.

Het waterschap adviseert om wanneer mogelijk, het hemelwater bovengronds af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie met bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. In het plangebied wordt een solitaire poel gerealiseerd waarnaar het hemelwater kan afstromen.

Lozing afvalwater:

De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelsgrens gescheiden aangeboden. Bij de bestaande woning vinden er geen wijzigingen plaats met betrekking tot de lozing van afvalwater.

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 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

8.1.2 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een nieuw geluidgevoelig gebouw toegevoegd. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied. 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 railverkeerslawaai

De geluidaanachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluidaanachtsgebieden 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.

Het plangebied ligt langs de Boetelersteeg. Dit is een doodlopende weg en wordt dus enkel gebruikt door aanwonenden. Daarom is dit een zeer rustige weg en is er geen sprake van geluidshinder van de Boetelersteeg. Overige wegen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Wegverkeerslawaai is geen belemmering. Er bevindt zich in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op een afstand van circa 1,6 kilometer van het plangebied. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de 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

Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf op circa 100 meter afstand. Ook ten oosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Deze bevindt zich op circa 250 meter afstand. Gelet op de afstand zorgen deze bedrijven niet voor geluidshinder ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is er geen andere bedrijvigheid aanwezig in de nabijheid van het plangebied die voor geluidshinder kan zorgen.

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- en nader bodemonderzoek NEN5740 en een verkennend bodemonderzoek NEN5707 'asbest in bodem' en NEN5897 'asbest in puin' uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze motivering.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen barium en minerale olie aangetroffen.

Dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM10 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Voormalige ondergrondse brandstoftank

In het ondergrondmengmonster OM10 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen olie-gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 'asbest in bodem' & NEN5897 'asbest in puin'

Tijdens de maaiveldinspectie 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. In de puinlaag ter plaatse van de kapschuur is een sterk verhoogd gehalte asbest aangetoond ten opzichte van de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg ds). Formeel dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en omvang van de verontreiniging. Het verminderen of verplaatsen van de (sterk) verontreinigde bodemlagen mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag plaatsvinden.

Nader asbest bodemonderzoek NEN5707 'asbest in bodem' & NEN5897 'asbest in puin'

Ten behoeve van het nader asbestonderzoek ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging zijn vier inspectiesleuven en één inspectiegat gegraven voor de horizontale en verticale afperking. De omvang van de verontreiniging is in voldoende mate in kaart gebracht.



De omvang van de verontreiniging boven de interventiewaarde wordt geschat op een oppervlakte van $90 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ meter} = 27 \text{ m}^3$. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele asbestnesten tijdens (graaf)werkzaamheden. Het is mogelijk dat er meerdere asbestnesten in de bodem voorkomen. De verontreiniging met asbest bevindt zich op het erf en bevindt zich boven de wettelijke norm. Derhalve kan de verontreiniging aangemerkt worden als asbestweg. Een asbestweg moet direct worden gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Algemeen

De verontreiniging met asbest in de schuur kan worden aangemerkt als asbestweg.

De bovengrond valt in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur, met uitzondering van de plaats van de dieseltank. Hier valt de grond in de klasse Industrie. De ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur. Aangezien geen partijkeuring conform het Regeling Bodemkwaliteit is uitgevoerd, dienen de resultaten in het kader van de Rbk als indicatief beschouwd te worden.

Er heeft geen onderzoek naar de parameters PFAS plaats gevonden. Bij afvoer van grond zal dit wellicht alsnog in een later stadium moeten worden uitgevoerd.

8.2.3 Conclusie

De verontreinigingen (minerale olie en asbest) zullen gesaneerd worden. Dit is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels.

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 (NO_2) 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 NO_2 en PM10 niet hoger is dan $1,2 \text{ ug/m}^3$. 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'. Bovendien vervalt de agrarische functie binnen het plangebied, waardoor de luchtkwaliteit rondom het plangebied per saldo verbetert.

Om te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 4 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

De emissie van fijnstof door de omliggende veehouderijen is achterhaald door middel van betreffende milieudossiers en vastgestelde emissiefactoren. Met een model is de immissie op het plangebied berekend. Het onderzoek is uitgevoerd conform de regels uit het Bkl en de Omgevingsregeling met bijbehorende bijlagen.

De berekende fijnstofimmissie voor PM₁₀ bedraagt ten hoogste 13,42 µg/m³. Voor PM_{2,5} is het hoogste berekende rekenresultaat 7,291 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat het 24-uursgemiddelde 6 keer per jaar wordt overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de normen vanuit het Bkl. Voor de concentratie PM_{2,5} en PM₁₀ is de verwachting dat over een aantal jaar zal worden voldaan aan het advies van de WHO. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

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

Met het voornemen wordt een nieuw geurgevoelig object toegevoegd. De agrarische functie binnen het plangebied vervalt. Tussen het plangebied en de getoetste veehouderijen bevinden zich meerdere geurgevoelige gebouwen. Het plan is dan ook niet maatgevend voor de veehouderijen in de omgeving, waardoor er geen sprake is van aantasting van de planologische rechten. Om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige geuronderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de dominante veehouderij aan de Schoonhetenseweg 30 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 4,6 OUE/m³ ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'redelijk goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 8,72 OUE/m³. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als 'redelijk goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'redelijk goed'. De geurbelasting voldoet hiermee aan de wettelijke standaardnorm van 14,0 OUE/m³ voor geurgevoelige gebouwen binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwingscontour.

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 manier 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 1,6 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 Spuitzones

8.6.2.1 Algemeen

Op agrarische grond waarop gewassen mogen worden geteeld, kunnen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Deze zorgen ervoor dat planten, groente of fruit beschermd worden tegen schimmels, insecten en andere plagen. Door de wind kunnen deze middelen in de omgeving worden verspreid, dit heet drift. Dit kan tot gezondheidsproblemen leiden. Er zijn geen regels in de wet die bepalen dat een bepaalde afstand tot agrarische grond moet worden aangehouden. In de rechtspraak wordt als vuistregel een afstand van 50 meter tussen de agrarische grond en gevoelige functies, zoals woningen, aangehouden. Als je verblijfsruimten zoals tuinen bij woningen, speelplaatsen of andere terreinen waar langdurig menselijk verblijf mogelijk is wil realiseren binnen die spuitzone, kan dit tot problemen leiden. Dit vanwege de mogelijke effecten van de gewas- en bestrijdingsmiddelen op de gezondheid en dus het woon- en leefklimaat.

8.6.2.2 Situatie plangebied

Zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen sprake van negatieve effecten uit en op de omgeving die betrekking hebben op de gezondheidssituatie in het gebied. Ook is er geen sprake van cumulatie van negatieve milieueffecten. Met het voornemen verdwijnt de agrarische functie binnen het plangebied. Dit heeft een positieve invloed op de geur- en luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit komt ten goede aan de gezondheidssituatie in de omgeving.

Rondom het plangebied bevindt zich agrarische grond. Hier is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Aangezien binnen het plangebied een woonfunctie wordt toegevoegd, is het onderdeel spuitzonering van belang. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen waarborgen, moet het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen 50 meter rondom de woonfunctie worden uitgesloten. Rondom het plangebied is daarom een functie 'Agrarisch – agrarische activiteiten – toegestaan' opgenomen waarin expliciet is vastgelegd dat hier geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt.



De percelen RTE00-F-4298, RTE00-F-5120 en RTE00-F-4303 zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Voor perceel RTE00-F-4303 is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van dat perceel waarin overeen is gekomen dat op het perceel planologisch wordt geregeld dat daar geen bespuiting met chemische bestrijdingsmiddelen mogelijk is.

Wat betreft het perceel RTE00-F-4298 geldt dat deze binnen 50 meter van het plangebied ligt. Echter wordt er binnen 50 meter van dit agrarische perceel geen gevoelige functie toegevoegd. De beoogde woonfunctie bevindt zich namelijk wel op 50 meter afstand van dit agrarische perceel. Perceel RTE00-F-5120 ligt binnen 50 meter afstand van het plangebied. De beoogde woonfunctie ligt op circa 30 meter afstand van het agrarische perceel. Hier kan dus niet worden voldaan aan de hoofdregel van 50 meter. Aan een kleinere afstand dient een deugdelijke motivering ten grondslag te worden gelegd (zie ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044). Een manier om locatie specifiek onderzoek uit te voeren is aan de hand van het ESFA model. In de praktijk wordt echter nauwelijks nog beroep gedaan op deze methode, omdat deze methode niet wordt geaccepteerd bij de Afdeling. Een wetenschappelijke onderbouwing voor een kortere afstand dan 50 meter ontbreekt dus op dit moment. Daarom moet een oplossingsrichting momenteel gezocht worden in feitelijke onderbouwingen aan de hand van lokale omstandigheden, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een sloot of tussenliggende beplanting.

Voor deze situatie gelden de volgende specifieke lokale omstandigheden. Momenteel wordt het agrarische perceel RTE00-F-5120 al beperkt door de woonfunctie aan de Boetelersteeg 2. Dit woonperceel ligt op kortere afstand van de agrarische percelen dan het plangebied. Daarnaast wordt de nieuwe compensatiewoning toegevoegd in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, op circa 65 meter afstand van het agrarische perceel. De bestaande bedrijfswoning ligt op circa 62 meter afstand van het agrarische perceel. Daarmee is wat betreft de woningen in het plangebied wel sprake van voldoende afstand tot de agrarische percelen. Bovendien is de bedrijfswoning in de huidige situatie ook al een gevoelige functie, waar rekening mee gehouden dient te worden, zie daarvoor ook de uitspraak van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1263).

Daarnaast is er tussen het agrarische perceel RTE00-F-5120 en het plangebied een brede bossingel beoogd van 15 meter. Deze bossingel heeft een afscherpende werking met betrekking tot drift. Achter deze bossingel ligt een sloot. Op grond van het Bal moeten met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen driftreducerende technieken worden toegepast langs watergangen. Daarnaast geldt er langs een oppervlaktewaterlichaam een teeltvrije zone, die verschilt per gewas. Zie daarvoor ook de uitspraken van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1263) en 8 mei 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1973) waarin ook een kleinere afstand werd geaccepteerd in verband met een brede bossingel en een sloot. Deze omstandigheden tezamen zorgen dat in deze specifieke situatie een afstand van 30 meter voldoende is om een gezond woon- en leefklimaat te borgen ter plaatse van het plangebied.

8.6.3 Conclusie

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter rondom de woonfunctie wordt uitgesloten. Waar dit niet mogelijk is, vormen de huidige functies reeds een belemmering voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Het onderdeel spuitzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en wat betreft het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan 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, mogelijkwerwijs 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 710 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand zijn directe effecten zoals licht- en geluidhinder niet te verwachten. Door BIZ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat in beide fases van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee sprake van een stikstofdepositie met mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Door de voorgenomen ontwikkeling komt de emissie in de huidige situatie grotendeels te vervallen. Per saldo is sprake van een afname van emissie van maximaal 9,15 mol/ha/jr. in de aanlegfase en 8,83 mol/ha/jr. in de gebruiksfase. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.



De AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase van het voorgenomen initiatief, moet in het kader van de LBV-regeling getoetst worden aan het additionaliteitsbeginsel. Dit houdt in dat door middel van één besluit zowel het nieuwe project als de stopzetting van de oude activiteit wordt geregeld. Het doel van deze regeling is om doormiddel van vrijwillige beëindiging van veehouderij activiteiten de daarbij behorende stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden te verlagen. De productie en productiecapaciteit van de veehouderij wordt definitief beëindigd. Daarbij wordt wel de voorwaarde gesteld dat voor de nieuwe activiteit slechts nog maximaal 15% van de oorspronkelijk vergunde stikstofruimte benut mag worden (ofwel minimaal 85% reductie).

In de aanlegfase vindt een reductie plaats van 98,88% en in de gebruiksfase 95,27%. Voor de totale beoogde situatie is sprake van een reductie van 94,15%. Hiermee valt te concluderen dat de beoogde 85% reductie die nodig is om aan het additionaliteitsbeginsel te voldoen wordt gehaald.

NNN gebied

Het dichtstbijzijnde deel van het NNN ligt aangrenzend aan het zuidelijkste gedeelte van het plangebied. Sloop- en bouwwerkzaamheden vinden plaats op een afstand van 65 meter van NNN gebied. Deze werkzaamheden zullen daarmee niet voor hinder zorgen voor het NNN gebied. Bovendien wordt er elektrisch gewerkt, waardoor geluidhinder minimaal is. Naast de sloopbouwwerkzaamheden wordt er ook aan landschappelijke inpassing gedaan. Dit betreft het aanleggen van de kikkerpoel, het aanplanten van een erfbosje en het aanleggen van een natuurvriendelijke oever. Dit vindt plaats naast het NNN gebied. Aangezien het NNN gebied geen externe werking heeft, en de landschapsmaatregelen ten goede komen aan de natuur, 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 Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een voortplantings- en rustplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied vormt voor beschermde vissoorten geen functioneel leefgebied.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het slopen van de ligboxenstal, werktuigenloods en kapschuur wordt er mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de

nestplaats. Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk wordt als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een voortplantings- of rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling.

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.

Binnen het plangebied is sprake van de aanduiding 'Waarde - Archeologie - 1' (bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020). Er moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden wanneer het bouwplan een oppervlakte groter dan 2.500 m² betreft en niet dieper dan 50 cm. Hier is bij voorliggend bouwplan geen sprake van. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen.

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 plan gaat uit van het toevoegen van één vrijstaande woning en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11).

Beoordeeld moet worden of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als dat het geval is moet een milieueffectrapport worden gemaakt. Of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben moet worden beoordeeld aan de hand van de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, dat wil zeggen: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten.

Het project leidt niet tot aanzienlijke milieugevolgen vanwege:

- de kenmerken van het project: het toevoegen van slechts één woning;
- de plaats van het project: in het buitengebied, op een bestaand erf;
- het ontbreken van relevante potentiële effecten. Dit blijkt uit de vorige hoofdstukken 4 t/m 11 van deze motivering.

Er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. 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. De reacties waren positief en er waren geen op- aanmerkingen. In bijlage 8 is het participatieverslag opgenomen.

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

Het wijzigingsbesluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 een woonfunctie mogelijk te maken op de locatie Boetelersteeg 1 in Mariënheem. 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 22o van het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Dus:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 1;
- hoofdstuk 2 (Gebruiksactiviteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 2;
- hoofdstuk 3 (Ondergeschikte gebruiksactiviteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 3;
- hoofdstuk 4 (Bouwactiviteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 4;
- hoofdstuk 5 (Algemene regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 5;
- hoofdstuk 6 (Overgangsregels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22o, paragraaf 6;
- bijlage 1 moet worden gelezen als bijlage 1.22o;
- bijlage 2 moet worden gelezen als bijlage 2.22o;
- bijlage 3 moet worden gelezen als bijlage 3.22o.

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 15 Boetelersteeg 1 Mariënheem", waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250007-GV01.

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 bepalingen 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

Hoofdstuk 2

In hoofdstuk 2 zijn de regels voor de hoofdgebruiksactiviteiten opgenomen, die als zelfstandige gebruiksactiviteit mogen worden uitgeoefend. Het gaat in dit geval om de gebruiksactiviteiten 'Agrarisch' en 'Wonen'. Voor het de erven en de woningen is de functie 'Wonen' van toepassing, voor de omliggende gronden is de functie 'Agrarisch' van toepassing.

Hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 zijn de gebruiksactiviteiten opgenomen die zijn toegestaan ondergeschikt aan de hoofdgebruiksactiviteiten 'Agrarisch' en 'Wonen'. Hier worden activiteiten genoemd die zijn toegestaan en activiteiten die bij omgevingsvergunning zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen voor bouwactiviteiten. Ook zijn hier de algemene regels zoals de anti-dubbelregel opgenomen.

Hoofdstuk 5

In hoofdstuk 5 zijn algemene regels over parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 6



In hoofdstuk 6 is het overgangsrecht opgenomen dat van toepassing is binnen het plangebied.



BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Wateradvies

Bijlage 3 Verkennend- en nader bodemonderzoek

Bijlage 4 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 5 Onderzoek geurhinder en veehouderijen

Bijlage 6 Aeries-berekening

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Participatieverslag

