

MOTIVERING

Tam-Omgevingsplan 17 Deventerstraat 64 Raalte (boerderij Strunk)

COLOFON

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

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteur: R. Reimert

TAM IMRO:
NL.IMRO.0177.TAM20250009

Versie: 1

Datum:
Juni 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied.....	3
1.3	Het omgevingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	5
2	Beschrijving van het project en omgeving.....	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Verkeer en parkeren	8
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Bescherming van gezondheid en milieu.....	22
4.1	Geluid	22
4.2	Bodem	24
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Geur.....	26
4.5	Trillingen	27
4.6	Duurzaamheid	27
4.7	Spuitzones	28
4.8	Gezondheid	28
5	Bescherming van de waterbelangen	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Watertoets	30
5.3	Conclusie.....	31
6	Waarborgen van de veiligheid.....	32
6.1	Wettelijk kader	32
6.2	Situatie plangebieden	32
6.3	Conclusie	33
7	Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.....	34
7.1	Cultureel erfgoed	34



7.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	35
7.3	Welstand	36
8	Natuurbescherming	38
8.1	Ecologie: soortenbescherming	38
8.2	Ecologie: gebiedsbescherming	38
8.3	Conclusie	39
9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	40
9.1	Beperkingengebieden	40
9.2	Kabels en leidingen	40
10	Milieueffectrapportage	41
10.1	Wettelijk kader	41
10.2	Situatie plangebied	41
10.3	Conclusie	41
11	Uitvoerbaarheid	42
11.1	Economische uitvoerbaarheid	42
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locatie	44
13	Juridische aspecten en planverantwoording	45
13.1	Algemeen	45
13.2	Opzet van de regels	45
	Bijlagen	48



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Raalte wenst de functie 'Wonen' toe te kennen aan Boerderij Strunk, een rijksmonument gelegen aan de Deventerstraat in Raalte. De boerderij heeft in het verleden gefungeerd als cultuurboerderij, maar plannen voor nieuwe exploitatie zijn niet van de grond gekomen. Het plan is om in boerderij Strunk één woning te realiseren. De overige 2 gebouwen op het erf blijven staan. Het pand stond te koop en is ondertussen verkocht.

Om dit mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van een Tam-Omgevingsplan waarmee de functie 'Wonen' wordt vastgelegd. De woonfunctie wordt passend geacht bij het karakter van de locatie en draagt bij aan het behoud van het rijksmonument.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende regels van het omgevingsplan. Op basis van de huidige regeling is bewoning van de cultuurboerderij niet toegestaan. Met de voorgestelde wijziging wordt geregeld dat andere functies dan wonen uitgesloten blijven, om de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat te waarborgen.

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

1.2 Ligging projectgebied

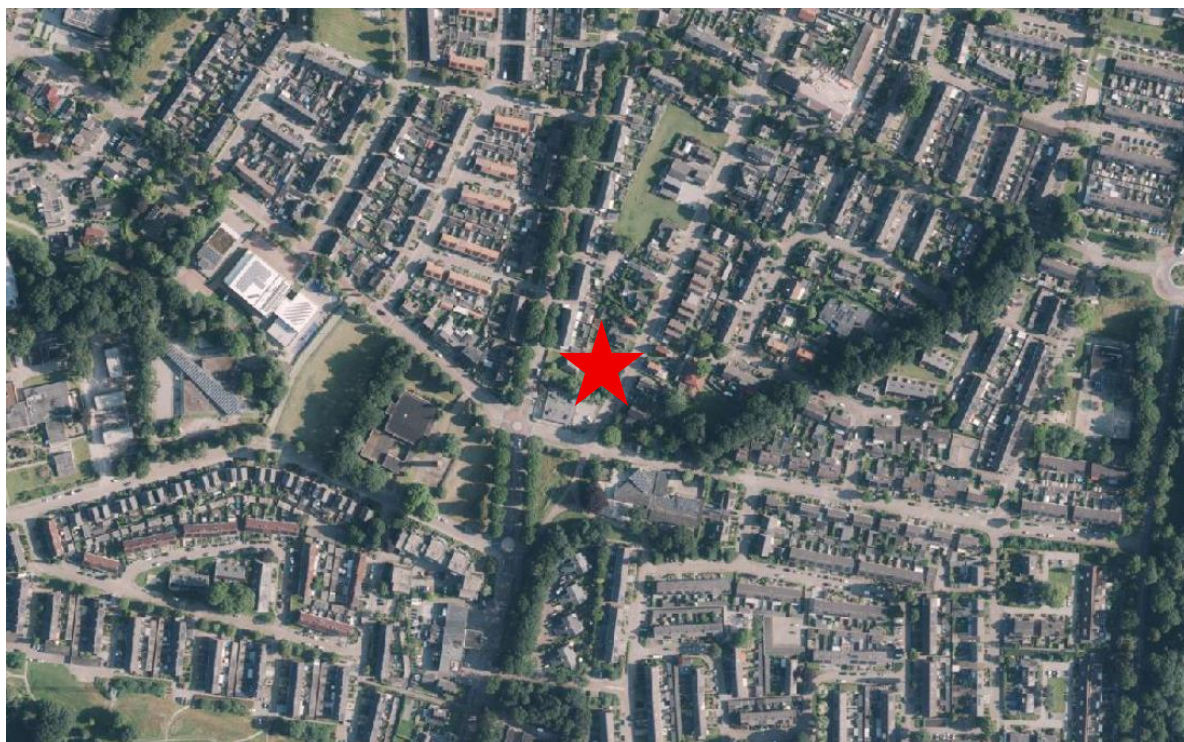
Deventerstraat 64

Het plangebied ligt aan de Deventerstraat 64 te Raalte en bestaat uit een monumentale boerderij met kokshuisje en één bijgebouw, zie figuur 1.1. De locatie ligt centraal in Raalte, direct ten zuiden bevindt zich een kinderopvang (zie figuur 1.2). Het erf is omsloten door groen: aan de noord- en westzijde door hagen, aan de oost- en zuidzijde door een combinatie van bomen en hagen. Aan de zuidoostzijde staat een karakteristieke boom die als beschermenswaardig wordt aangemerkt.



Figuur 1.1 locatie plangebied, plangebied rood omlijnd (bron: Pdok-Viewer)





Figuur 1.2 Plangebied Deventerstraat 64 aangeduid met rode ster (bron: PDOK-viewer)

1.3 Het omgevingsplan

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

Naam	Vaststellingsdatum
Omgevingsplan gemeente Raalte	01-05-2024
Paraplubestemmingsplan Parkeren	27-09-2018
Bestemmingsplan Raalte Kern	28-01-2010

In het bestemmingsplan Raalte Kern heeft het plangebied Deventerstraat 64 de functie 'Cultuur en Ontspanning' met twee bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken geldt de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 6m', 'maximum goothoogte: 3 m'. Verder geldt er een Archeologische Verwachtingswaarde binnen het plangebied, zie figuur 1.3.

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultureel-educatieve doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' is voor het behoud, bescherming en of herstel van de karakteristieke waarden van de aanwezige boombeplanting.





Figuur 1.3 Bestemmingsplan 'Raalte Kern' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1 Strijdigheid

Het toekennen van de woonfunctie aan Boerderij Strunk, het gebruik van de monumentale boerderij als woning en het uitsluiten van overige functies zoals cultuur en ontspanning, is op basis van het geldende omgevingsplan niet toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt aan de Deventerstraat 64 de functie 'Wonen' toegekend via een wijziging van het omgevingsplan (Tam-Omgevingsplan). De bestaande functie 'Cultuur en Ontspanning' komt daarmee te vervallen. De wijziging maakt het mogelijk om de monumentale boerderij te behouden en duurzaam te gebruiken voor bewoning.

De waardevolle boom aan de zuidoostzijde van het perceel wordt behouden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt geborgd door het uitsluiten van niet-passende functies en het juridisch vastleggen van de woonfunctie in overeenstemming met het karakter van de locatie.

Afwijken bruidsschat

Vanuit artikel 5.89I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt een verplichting om de bruidsschatregels uit artikel 22.36 aan te passen zodat de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken worden beperkt. In de regels van voorliggend plan wordt een aanvulling gedaan op artikel 22.36 van de bruidsschat door op te nemen dat voor het realiseren van bodemgevoelige bouwwerken van meer dan 50 m² vergunningsplichtig zijn op basis van artikel 22.26 van de bruidsschat.

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

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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-Omgevingsplan 17 Deventerstraat 64 Raalte (boerderij Strunk)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0177.TAM20250009) en een renvooi;



- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (met bijbehorende bijlagen).

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



2 Beschrijving van het project en omgeving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Deventerstraat 64 te Raalte bestaat uit een monumentaal erf met drie gebouwen, waaronder de rijksmonumentale boerderij Strunk, zie figuur 2.1. De boerderij heeft gefungeerd als cultuurboerderij, maar staat inmiddels leeg. Het pand stond te koop en is ondertussen verkocht. Het erf ligt centraal in Raalte en wordt aan de noord- en westzijde omsloten door hagen, en aan de oost- en zuidzijde door bomen en hagen. Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich een waardevolle boom met een beschermde status, zie figuur 2.2. De monumentale hoofdstructuur van de boerderij en het groene erfbeeld bepalen in sterke mate het karakter van de locatie.



Figuur 2.1 Locatie Deventerstraat 64, plangebied bij benadering rood omkaderd (bron: PDOK-Viewer)

Het plangebied aan de Deventerstraat 64 te Raalte beslaat een terrein van circa 1.362 m² en herbergt de rijksmonumentale boerderij Strunk, gebouwd in 1796. Deze boerderij is een voorbeeld van de Oud-Saksische bouwstijl, gekarakteriseerd door een rieten zadeldak met wolfseinden, voorgevelvensters met roedenverdeling en luiken, en een gedeeltelijke onderkeldering. Het interieur vertoont een traditionele indeling met bedsteden, een kelder en een opkamer. In de achtergevel is een steen ingemetseld met de initialen van de oprichters, Evert van den Berg en Hermina Hulst, en het bouwjaar 1796. De boerderij was oorspronkelijk een agrarisch bedrijf en is verkocht aan de gemeente Raalte ten behoeve van dorpsuitbreiding. Het beheer van de boerderij werd in 1984 overgedragen aan de Stichting tot Instandhouding Boerderij Strunk. Onder hun beheer werd het pand gebruikt als cultuurboerderij, waar onder andere een oudheidkamer werd ingericht en jaarlijks de Sallandse Slachtdag werd georganiseerd. Het erf rondom de boerderij is groen ingericht, met aan de noord- en westzijde hagen en aan de oost- en zuidzijde bomen in combinatie met hagen. Aan de zuidoostzijde staat een waardevolle boom met een beschermde status. Deze groene elementen dragen bij aan de historische en ruimtelijke kwaliteit van het erf. Om de boerderij te verkopen en



deze een toekomstbestendige functie te geven is het plan om de functie Wonen toe te kennen. Dit is in strijd met het geldende omgevingsplan, waarin de functie 'Cultuur en Ontspanning' is vastgesteld. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt voorgesteld het omgevingsplan te wijzigen via een Tam-Omgevingsplan, waarmee de functie 'Wonen' juridisch wordt vastgelegd en de functie 'Cultuur en Ontspanning' komt te vervallen. Deze wijziging maakt het mogelijk om de monumentale boerderij te behouden en duurzaam te gebruiken voor bewoning, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het erf wordt gewaarborgd.

2.2 Toekomstige situatie

Deventerstraat 64

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande functie van cultuurboerderij aan de Deventerstraat 64 te Raalte te wijzigen naar een woonfunctie. De rijksmonumentale boerderij Strunk, met haar hoge historische waarde en karakteristieke elementen in zowel interieur als exterieur, is een belangrijk erfgoedobject. Het gebouw en het erf zijn van grote cultuurhistorische betekenis en bepalen het karakter van de locatie.

Het geldende Omgevingsplan gemeente Raalte, vastgesteld op 1 mei 2024, kent voor deze locatie de functie 'Cultuur en Ontspanning' toe. Het toekennen van een woonfunctie aan de boerderij Strunk is op basis van dit plan niet toegestaan. Door middel van een Tam-Omgevingsplan wordt beoogd deze functie te wijzigen naar 'Wonen'. Dit maakt het mogelijk om het monumentale pand duurzaam te behouden en te gebruiken voor bewoning, waarbij het karakter van de boerderij en de ruimtelijke kwaliteit van het erf worden gewaarborgd.

Het plan aan de Deventerstraat 64 omvat:

- het toekennen van de functie 'Wonen' aan de monumentale boerderij Strunk;
- het beëindigen van de cultuurboerderijfunctie en het uitsluiten van overige niet-passende functies;
- behoud van de waardevolle boom aan de zuidoostzijde van het perceel, met beschermde status;
- waarborging van het monumentale en groene karakter van het erf.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Wettelijk kader

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

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



2.3.2 Situatie plangebied

Bij de beoordeling van het plan op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van belang. Daarbij worden alle relevante modaliteiten in ogenschouw genomen: gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Verkeersgeneratie

De bestaande functie 'Cultuur en Ontspanning' komt te vervallen en wordt vervangen door een woonfunctie. De activiteiten als cultuurboerderij (zoals bijeenkomsten en evenementen) zorgden voor een incidenteel hogere verkeersgeneratie, ook buiten reguliere woonmomenten. De beoogde functie als reguliere woning zorgt naar verwachting voor een structureel lagere verkeersintensiteit dan de voormalige functie. Hiermee neemt de verkeersdruk in de omgeving af, en is er geen sprake van een toename aan motorvoertuigbewegingen die tot knelpunten zou kunnen leiden in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid.

Parkeren

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Voor een vrijstaande woning in een weinig stedelijke omgeving geldt een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen. Gezien de omvang en opzet van het erf aan de Deventerstraat 64 is er ruim voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeerbehoefte te voldoen. Er worden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte benut of toegevoegd. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ontsluiting

Het perceel blijft bereikbaar via de bestaande uitwegen aan de Deventerstraat en de Westdorplaan. Er worden geen nieuwe inritten aangelegd. De bereikbaarheid van de locatie blijft daarmee ongewijzigd, en er ontstaan geen knelpunten voor de verkeersveiligheid of doorstroming.

2.3.3 Conclusie

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



3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

Toets initiatief aan de NOVI

Het initiatief aan de Deventerstraat 64 voorziet in de transformatie van een rijksmonument naar een reguliere woonfunctie binnen een karakteristiek ensemble. De maat en schaal van het initiatief zijn kleinschalig en lokaal van aard. Nationale belangen, zoals genoemd in de NOVI, zijn hierbij niet in het geding. Het plan draagt bovendien bij aan het toekomstbestendig maken van het rijksmonument, door de invulling van een woonfunctie. Er is daarmee geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Instructieregels Rijk

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

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



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

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

Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 6.2). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor het Wonen van Boerderij Strunk. Daarnaast worden er verder geen aanpassingen gedaan aan de infrastructuur of bereikbaarheid van het plangebied bij een calamiteit. Daarmee is het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling voldoende geborgd.

Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)

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

Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl)

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 4 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft de luchtkwaliteit geldt dat het toevoegen van de woonfunctie aan de Deventerstraat 64 niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan zorgt daarnaast niet voor geuremissie. Gezien bovenstaande is het aspect gezondheid en milieu voldoende geborgd.

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

Het initiatief betreft het wijzigen van de huidige functie van cultuurboerderij Strunk naar een woonfunctie. De bestaande rijksmonumentale boerderij blijft behouden en krijgt een duurzame, toekomstbestendige invulling als woning. De transformatie wordt zorgvuldig uitgevoerd met behoud van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het pand en het erf. De karakteristieke hoofdvorm en uitstraling blijven behouden; uitwendige aanpassingen aan het pand worden beperkt en vinden plaats binnen de kaders van monumentenzorg.

Door het gebouw geschikt te maken voor bewoning blijft het erfgoed behouden voor toekomstige generaties en wordt leegstand of verval voorkomen. Er is geen sprake van aantasting van de landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden. Integendeel, met dit initiatief wordt juist ingezet op behoud en versterking van deze



kwaliteiten. Het plan voldoet daarmee aan de doelstelling uit paragraaf 5.1.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het behoud van ruimte voor toekomstige functies zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6)

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

Niet van toepassing op voorliggend plan.

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

Niet van toepassing op voorliggend plan.

3.1.3 Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid.

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

De provincie Overijssel beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of – generieke beleidskeuzes;



2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken

Of – generieke beleidskeuzes

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

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

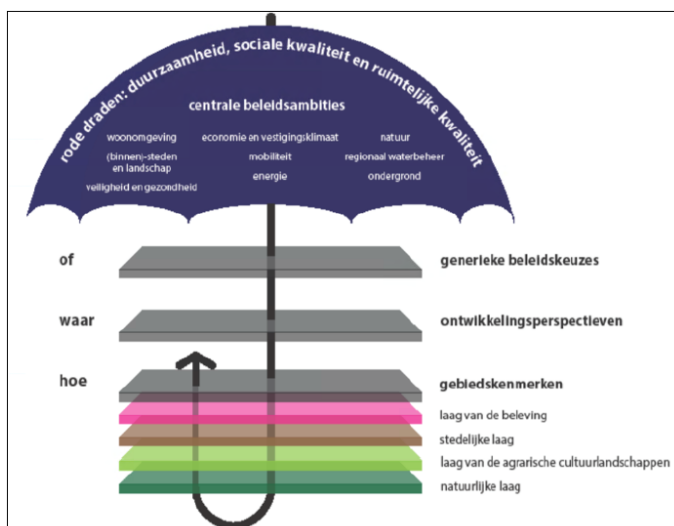
Waar – ontwikkelingsperspectieven

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

Hoe – gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)



3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Overijssel

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (principe van concentratie), artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 4.6 (toekomstbestendigheid), artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.12 (cultuurhistorische waarden) en artikel 4.14 (woonafspraken) van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

Ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen mogen alleen in omgevingsplannen worden opgenomen als zij voorzien in een lokale of specifieke doelgroepenbehoefte. Voor bedrijventerreinen geldt dat deze bedoeld moeten zijn voor lokaal gewortelde bedrijven. In stedelijke netwerken mag ook in bovenregionale behoefte worden voorzien. Streekcentra kunnen inspelen op regionale behoefte, mits dit past binnen de regionale programmering. Ook mag een omgevingsplan voorzien in de behoefte van een buurgemeente, zolang dit regionaal is afgestemd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4

"Het plan voorziet in de functie 'Wonen' binnen de bestaande gebouwen. Het perceel waarop deze functie mogelijk wordt gemaakt, is inmiddels verkocht. De nieuwe eigenaren hebben de intentie om hier daadwerkelijk te gaan wonen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan aansluit bij een concrete en actuele woonbehoefte.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Het initiatief aan de Deventerstraat 64 betreft de functiewijziging van Boerderij Strunk, een rijksmonumentale boerderij, van cultuurboerderij naar een woonfunctie. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en het bestaande verhard oppervlak blijft ongewijzigd. Daarmee is er geen sprake van extra ruimtebeslag of aantasting van de groene omgeving.

De beëindiging van de cultuurfunctie betekent een afname van de verkeerspieken en publieksdruk op het erf. De afgelopen jaren bleek exploitatie van het rijksmonument financieel lastig. Door de functie te wijzigen naar 'Wonen' wordt het rijksmonument toekomstbestendig gemaakt, met behoud van de karakteristieke waarden en zonder aantasting van de omgeving. De boerderij blijft zo behouden voor volgende generaties.

Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals bedoeld in artikel 4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Er is sprake van een passende nieuwe functie binnen het bestaande ruimtelijk kader, zonder negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit of landschappelijke structuur van het gebied.



Artikel 4.6 Toekomstbestendigheid

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

Toetsing initiatief aan artikel 4.6

Het onderhavige initiatief sluit aan bij deze uitgangspunten. Door de bestaande rijksmonumentale boerderij een woonfunctie te geven, wordt hergebruik van bestaand vastgoed gestimuleerd, zonder dat extra ruimtebeslag ontstaat of natuurlijke hulpbronnen worden aangetast. De wijziging draagt bij aan het behoud van het monument, versterkt de leefkwaliteit en voorkomt leegstand. Daarmee voorziet het initiatief in een duurzame, economisch verantwoorde en sociaal wenselijke invulling die ook op de lange termijn van waarde is, in lijn met de beleidsdoelstellingen van artikel 4.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9

De functiewijziging van Boerderij Strunk naar wonen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door behoud van het rijksmonument en het voorkomen van leegstand. Er is geen toename van bebouwing of verharding. Het initiatief past binnen het ontwikkelingsperspectief uit de Omgevingsvisie Overijssel, voldoet aan het uitvoeringsmodel en houdt rekening met de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan.

Artikel 4.12: Cultureel erfgoed

1. In omgevingsplannen wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder in ieder geval worden verstaan:
 - a. historische landschappen;



- b. historisch geografische elementen en structuren;
 - c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken; en
 - d. archeologische vindplaatsen.
2. Het omgevingsplan bevat een onderbouwing van de wijze waarop rekening is gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.12

Artikel 4.12 vereist dat bij het opstellen van een omgevingsplan rekening wordt gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder historische landschappen, historisch geografische structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en archeologische vindplaatsen. Daarnaast moet het plan onderbouwen op welke wijze met deze waarden rekening is gehouden.

Het initiatief betreft de functiewijziging van Boerderij Strunk, een rijksmonumentale boerderij met hoge cultuurhistorische waarde. Door de functie om te zetten naar wonen blijft het gebouw in stand, wordt het onderhoud gewaarborgd en wordt leegstand voorkomen. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd of ingrepen gedaan die afbreuk doen aan de monumentale en landschappelijke waarde van het erf en zijn omgeving. De aanwezige structuur en karakteristieke elementen blijven behouden. In hoofdstuk 7 en 8 van de planregels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van het cultureel erfgoed. Gezien bovenstaande wordt aantoonbaar rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals voorgeschreven in artikel 4.12 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14: Woonafspraken

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

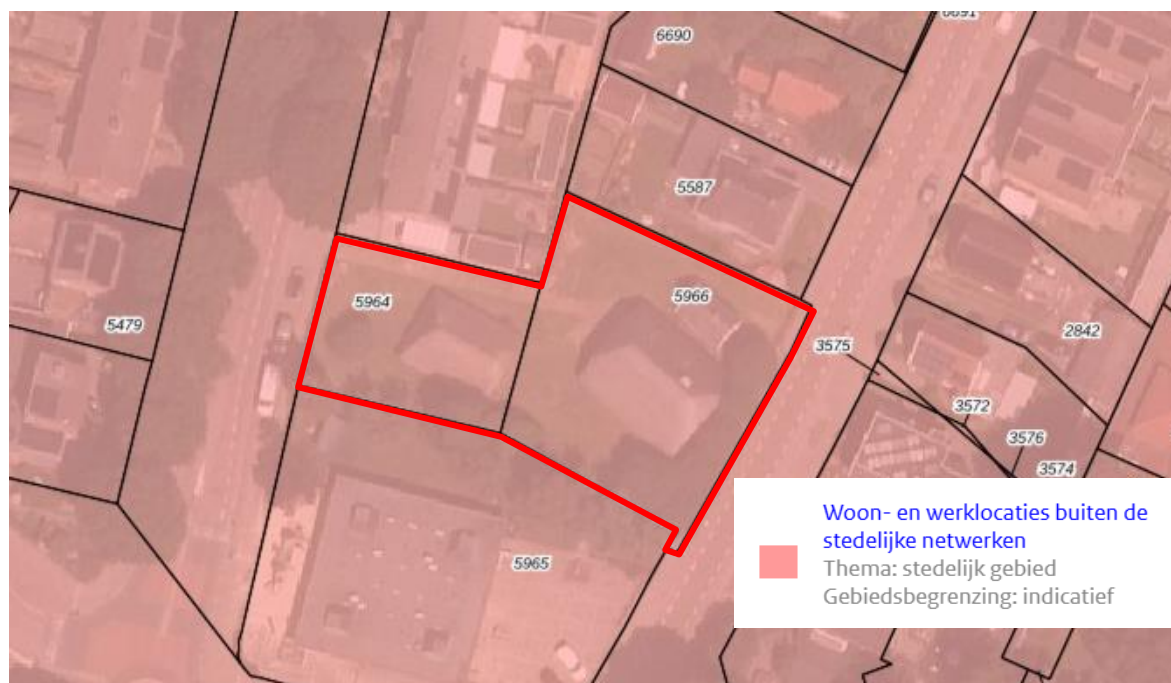
Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Met het plan wordt de functie van de monumentale boerderij aan de Deventerstraat 64 omgezet van de functie Cultuur en ontspanning naar Wonen. Hierdoor ontstaat een reguliere wooneenheid dat als nieuwe woning aan de woningvoorraad van de gemeente Raalte wordt toegevoegd, zonder dat er nieuwe bebouwing hoeft te worden gerealiseerd. De woning sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Hiermee voldoet het plan aan de geldende woonafspraken zoals vastgelegd in de regio.



3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. De planlocatie ligt in het ontwikkelingsperspectief: 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen voor de planlocaties.



Figuur 3.2 Ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing initiatief aan ontwikkelingsperspectief

Het initiatief sluit actief aan op het ontwikkelingsperspectief. Door een rijksmonument een nieuwe woonfunctie te geven, speelt het plan in op de lokale woonbehoefte én wordt leegstand voorkomen. Tegelijkertijd blijft de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit behouden. Ook het groene karakter van de locatie en de beschermde boom blijven intact, wat het landschappelijke beeld gewaarborgd. Daarmee draagt het initiatief concreet bij aan herstructurering, duurzaam ruimtegebruik en zorgvuldig omgaan met het watersysteem.



4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

In voorliggende situatie is de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van de beleving' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet van toepassing aangezien er uit deze laag op de locatie van het plangebied geen specifieke herkenbare gebiedskenmerken (meer) aanwezig zijn. Hierna wordt ingegaan op de 'Stedelijke laag'.

Stedelijke laag

De 'Stedelijk laag' In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 – nu", zie figuur 3.3.



Figuur 3.3 Stedelijke laag binnen het plangebied aangeuid als 'Woonwijken 1955 – nu (bron: ruimtelijke plannen)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.



Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het initiatief aan de Deventerstraat 64 sluit aan bij de uitgangspunten van de stedelijke laag "Woonwijken 1955 – nu". Hoewel het rijksmonumentale erf geen onderdeel is van een planmatige wederopbouwwijk, sluit de functiewijziging naar wonen aan op de bestaande stedelijke structuur. Het plan respecteert de ruimtelijke opzet en het groene karakter van de omgeving, waarbij waardevolle elementen zoals de beschermde boom behouden blijven. De boerderij blijft herkenbaar als cultuurhistorisch baken binnen de wijk, en draagt bij aan de diversiteit en identiteit van de buurt. Hiermee wordt het erf op duurzame wijze ingepast in het grotere geheel, in lijn met de karakteristieken van deze stedelijke laag.

3.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio. Toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit van de regio van belang.

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente Raalte zet vol in op het verduurzamen van haar wijken en dorpen en speelt actief in op demografische veranderingen. De transformatie van de leefomgeving wordt gezien als een kans om nieuwe, eigentijdse woonvormen mogelijk te maken. Raalte wil een proeftuin zijn waarin inwoners, bedrijven en de gemeente samen vormgeven aan toekomstbestendig wonen. Of je nu jong of oud bent, alleenstaand of in een gezin, rijk of minderdraagkrachtig: in Raalte moet iedereen een passende woning kunnen vinden.

Diversiteit staat centraal. De gemeente biedt ruimte voor flexibel ontwikkelen, renoveren en collectieve woonvormen. In de dorpen is er bovendien ruimte om te experimenteren met vernieuwende woonconcepten. Zo kunnen bewoners samen invulling geven aan duurzame en sociale dorpsontwikkeling.

Ontwikkelrichtingen:

1. Toekomstbestendige leefomgeving: Wijken en dorpen worden energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig ingericht.
2. Flexibele en collectieve woonvormen: Zowel bij nieuwbouw als bij transformatie wordt ruimte geboden aan vernieuwende en gedeelde woonconcepten.
3. Ontmoeting en bereikbaarheid: In elk dorp is aandacht voor voldoende ontmoetingsplekken en een goede bereikbaarheid van voorzieningen, met clustering op strategische locaties.
4. Bouwen binnen bestaand gebied: Nieuwe woningen komen bij voorkeur binnen de bestaande bebouwing, met behoud van waardevol groen binnen én buiten de kernen.
5. Ruimte voor groei: Elk dorp moet kunnen voorzien in de autonome groei van bevolking en bedrijvigheid, zodat de leefbaarheid behouden blijft.

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

Het initiatief sluit aan bij de ambities en ontwikkelrichtingen van de Omgevingsvisie Raalte 2040. Door de monumentale boerderij Strunk een woonfunctie te geven, wordt erfgoed behouden en krijgt het een duurzame en



toekomstbestendige invulling. Het plan draagt bij aan flexibel en eigentijds wonen binnen het bestaande bebouwde gebied, met behoud van het groene erf. Hiermee ondersteunt het initiatief de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en diversiteit in de kern van Raalte en sluit het aan bij de visie van Raalte als proeftuin voor vernieuwende woonvormen.

3.3.2 Groenbeleid 'Groen, samen doen!'

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

Maatwerk voor kleinschalige aanpassingen groen- en bomenhoofdstructuur

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

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

Het initiatief houdt rekening met het groenbeleid van de gemeente Raalte. De bestaande groene erfstructuur blijft behouden en de waardevolle boom met beschermde status op het perceel blijft behouden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beleid om waardevolle houtopstanden te beschermen en groenstructuren te handhaven. Het initiatief past binnen de lijn van maatwerk bij kleinschalige ontwikkelingen, zonder aantasting van gemeentelijke of ecologisch waardevolle groenzones.

3.3.3 Programma wonen 2021-2025

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

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

Landelijk is sprake van woningnood en de regio en provincie hebben een forse groeiambitie die de grote steden niet kunnen oplossen zonder overige gemeenten in de regio. De gemeente Raalte wil graag haar bijdrage leveren aan



deze groeiambitie en ziet dit als een kans. De ambitie van de gemeente Raalte op wonen is dat jong en oud, arm en rijk, een passende woningen kunnen vinden in een toekomstbestendige woonomgeving, waarbij de ruimte wordt gegeven aan eigenzinnig wonen voor huidige en nieuwe inwoners.

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

Toetsing van het initiatief aan Programma wonen 2021-2025

Het initiatief draagt bij aan de ambities van het Programma Wonen 2021–2025 van de gemeente Raalte. Door een functiewijziging van de cultuurboerderij naar een woonfunctie wordt op kleinschalige, duurzame wijze bijgedragen aan het woningaanbod binnen het bestaande bebouwde gebied. De boerderij is monumentaal, hierdoor is sprake van behoud van cultuurhistorisch waardevol gebouw door toekenning van een nieuwe functie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het programma wonen.

3.3.4 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. In de welstandsnota staat dat de gemeente Raalte welstandsvrij is, maar wel een excessenregeling kent.

Toets aan initiatief

Er is bij dit initiatief geen sprake van een exces, omdat het enkel gaat om een functiewijziging.

3.3.5 Parkeernormen Raalte 2015

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

3.3.6 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

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



4 Bescherming van gezondheid en milieu

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

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

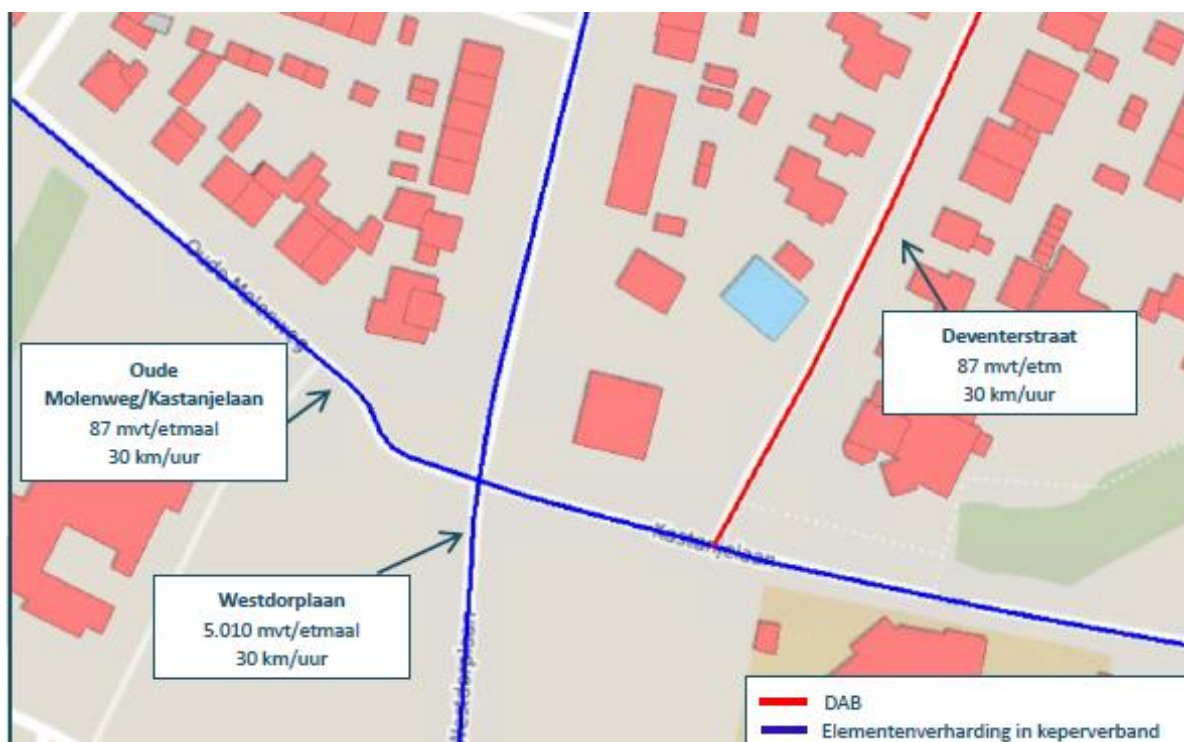
Akoestiek

De wens is om het plangebied de functie 'Wonen' toe te kennen. Deze functie is geluidgevoelig en wordt wettelijk beschermd tegen overmatige geluidbelasting. In het kader van deze functiewijziging is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel het wegverkeersgeluid als het geluid van het naastgelegen kinderdagverblijf (KDV De Rode Bank) is beoordeeld. De resultaten zijn getoetst aan de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het gemeentelijke geluidbeleid en de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering*.

Wegverkeersgeluid

Het plangebied ligt binnen het geluidaanachtsgebied van enkele omliggende gemeentewegen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft verkeersgegevens aangeleverd voor het jaar 2040, zie figuur 4.1. Op basis van deze gegevens is met behulp van een driedimensionaal rekenmodel het geluidniveau op de gevels van het plan bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de 'Meet- en Rekenmethode Geluid Wegen'. In het model zijn wegen, verhardingen, gebouwen en bodemsoorten meegenomen. Voor de bodem is uitgegaan van zowel harde als half-absorberende oppervlakken.

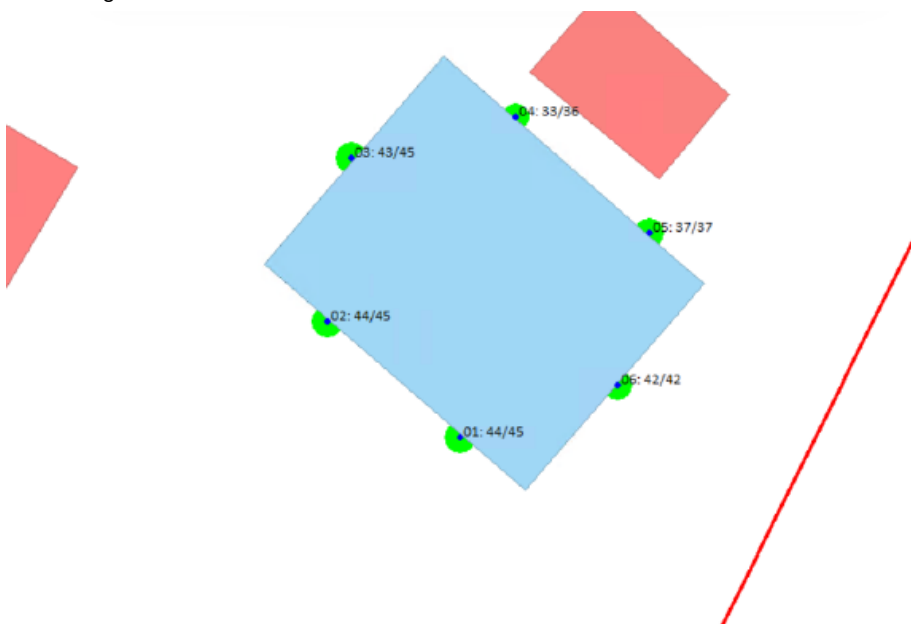




Figuur 4.1 verkeers- en verhardingsgegevens lokale wegen 2040

In het rekenmodel zijn geluidwaarden weergegeven met kleurcoderingen in figuur 4.2 zijn de resultaten weergegeven:

- Groen: ≤ 53 dB – voldoet aan de standaardwaarde van het Bkl.
- Oranje: 54–70 dB – hoger dan de standaardwaarde, maar nog binnen de toelaatbare grenswaarde.
- Rood: > 70 dB – overschrijdt de grenswaarde, geluidreducerende maatregelen of niet-geluidgevoelige gevel gewenst.



Figuur 4.2 weergave bepaald geluid van gemeentewegen



Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. Daarmee is, vanuit wegverkeersgeluid bezien, sprake van een goede geluidssituatie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Maatregelen zijn in dit geval niet noodzakelijk.

Geluid van kinderdagverblijf De Rode Bank

Ten zuiden van het plangebied is kinderdagverblijf De Rode Bank gevestigd. Omdat sprake is van een geluidgevoelige woonfunctie in de nabijheid van een inrichting met stemgeluid, is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Daarbij is gebruikgemaakt van ervaringscijfers, gegevens van Google Maps, bedrijfsinformatie van het kinderdagverblijf en informatie verkregen via de opdrachtgever.

Uit de analyse blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 55 dB(A) bedraagt en het maximale geluidniveau maximaal 76 dB(A). Deze waarden treden uitsluitend op in de dagperiode, waarin ook andere omgevingsgeluiden aanwezig zijn. Indien de gevels van de nieuwe woningen ten minste 21 dB geluidwering bieden, is sprake van een goed woon- en leefklimaat en kan de overschrijding van de richtwaarde toelaatbaar worden geacht.

Indien de geluidwering ontoereikend is of de overschrijding als ontoelaatbaar wordt beschouwd, dienen mitigerende maatregelen te worden overwogen. Op grond van artikel 5.23a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag bij functiewijziging een 5 dB(A) hogere binnenwaarde worden toegestaan. Dit leidt nog steeds tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat geval volstaat een geluidwering van 16 dB. Op basis van praktijkervaring wordt verwacht dat zelfs woningen met beperkte isolatie aan deze eis zullen voldoen. De kans op aanvullende maatregelen wordt daarmee als klein ingeschat.

Het is desalniettemin wenselijk om te streven naar een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximaal 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau in de verblijfsruimten. Hiervoor is in het plan een regel opgenomen dat een geluidsscherm met een hoogte van minimaal 2.1 meter gerealiseerd en in stand gehouden moet worden.

Conclusie

Door het opnemen van een regel waarin staat dat een geluidsscherm met een hoogte van minimaal 2.1 meter gerealiseerd en in stand gehouden moet worden, is er vanuit het aspect akoestiek sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zowel het wegverkeersgeluid als het geluid afkomstig van KDV De Rode Bank vormen geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

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

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven



sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

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

4.2.2 Situatie plangebieden

Voor het plan is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd op een terreindeel van circa 1.362 m² aan de Deventerstraat 64 in Raalte. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een cultuurboerderij en enkele bijgebouwen. Het onbebouwde deel is deels verhard met klinkers en deels onverhard en in gebruik als tuin.

Aanleiding voor het onderzoek is de beoogde functiewijziging van het rijksmonument en bijgebouwen naar een woonfunctie, waarvoor inzicht in de bodemkwaliteit vereist is. Voorafgaand aan het veldonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725, gericht op het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit. Op basis hiervan wordt de bovengrond beschouwd als onverdacht voor chemische parameters volgens het beleid van de Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ), maar als verdacht voor asbest vanwege de ligging op een voormalig agrarisch erf. De ondergrond en het grondwater zijn als onverdacht beoordeeld.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn acht inspectiegaten gegraven. Twee daarvan zijn met een Edelmanboor verdiept tot in de diepere ondergrond. Eén diepe boring is afgewerkt met een peilbuis. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit matig tot uiterst fijn, zwak siltig, zwak tot matig humeus zand. Onder deze laag bevindt zich matig grof, zwak siltig zand. In de ondergrond zijn plaatselijk oer- en roesthoudende lagen waargenomen, evenals bodemvreemd materiaal zoals puin en kolengruis. Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De grondwaterstand is gemeten op 1,65 meter minus maaiveld.

Resultaten analyses

- De analyseresultaten laten het volgende zien:
- De bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- De bovengrond (BG II) is licht verontreinigd met PAK;
- De ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- Het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd;
- De monsters van de fijne fracties (MM FF-01 en MM FF-02) bevatten geen asbest.

Hypothese

De hypothese “onverdachte locatie” volgens NEN 5740 moet voor de bovengrond worden verworpen, aangezien een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde voor PAK is vastgesteld. Voor de ondergrond en het grondwater kan deze hypothese wel worden aangenomen, omdat geen overschrijdingen van achtergrond- of streefwaarden zijn aangetroffen. De hypothese “verdacht voor asbest” wordt verworpen, omdat geen asbest is aangetoond in de monsters.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG II) is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragrafen 4.3 en 4.4 van bijlage 2. In de overige bodemlagen en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De tussenwaarde wordt niet overschreden, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Zoals toegelicht in paragraaf 4.5 is in geen van de mengmonsters asbest aangetoond.



Slotconclusie

Er zijn vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen functiewijziging. De gemeten waarden vormen geen risico voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor zowel het huidige als het toekomstige gebruik.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlak bij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

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

4.3.2 Situatie plangebieden

Het voornemen is om de functie van het plangebied te wijzigen van 'Cultuur en ontspanning' naar 'Wonen'. Hiermee wordt de ontwikkeling als *niet in betekende mate (NIBM)* aangemerkt, aangezien het ruim onder de grenswaarden voor woningbouw ligt zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bijdrage aan luchtverontreiniging is verwaarloosbaar, waardoor geen aanvullende toetsing aan omgevingswaarden voor NO₂ of PM₁₀ vereist is.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geur

4.4.1 Wettelijk kader

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



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

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

4.4.2 Situatie plangebieden

Voor het onderdeel geur onderbouwen we dat enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds dat er geen omliggende bedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling (functiewijziging naar 'Wonen') In de directe omgeving van de Deventerstraat 64 zijn geen geurveroorzakende milieubelastende activiteiten aanwezig, zoals veehouderijen of bedrijven. Er is daarom geen sprake van relevante geurbelasting. Het initiatief voldoet aan de instructieregels van het Bkl met betrekking tot geur.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Trillingen

4.5.1 Wettelijk kader

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

4.5.2 Situatie plangebieden

Trillingen worden veelal veroorzaakt door spoorwegen. Bij afstanden groter dan 100 meter zal het trillingniveau niet boven de streefwaarde van $V_{max} 0,1$ zijn. De kans van optreden van trillingshinder door spoor op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten of spoorlijnen op korte afstand van het plangebied die trillingen veroorzaken.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Wettelijk kader

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

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



4.6.2 Situatie plangebieden

Het onderliggende plan is niet in strijd met de doelen van de Omgevingswet. Het betreft een functiewijziging van 'Cultuur en ontspanning' naar 'Wonen'. Hierbij krijgt de monumentale boerderij een nieuwe functie, welke bijdraagt aan duurzaamheid en een efficiënte benutting van de ruimte binnen de bestaande woonstructuur.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Spuitzones

4.7.1 Wettelijk kader

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

Er is jurisprudentie¹ waarbij een struweelhaag van 3 m breed en 2,4 m hoog is als voldoende aangemerkt om de spuitzone te verkleinen naar 30 meter. In de uitspraak² van januari 2023 Raad van State is een groenblijvende haag als voorwaardelijke verplichting voldoende geacht, om de spuitzone tussen een woonperceel en een bollenveld te verkleinen naar 20 meter. In de uitspraak wordt verwezen naar onderzoek van het RIVM waaruit geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen naast bollenteelt en de bevestiging daarvan door het Ctgb.

4.7.2 Situatie plangebied

Het aspect spuitzones is niet van toepassing op het onderhavige plan. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en grenst niet aan agrarische gronden waar gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Er is geen sprake van blootstelling aan drift van bestrijdingsmiddelen en het hanteren van een spuitzone is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Gezondheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

¹ ECLI:NL:RVS:2022:3160

² ECLI:NL:RVS:2023:269



4.8.2 Situatie plangebieden

Eigenaren die een bouwwerk, open erf of terrein gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of de veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. Initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte. Er zijn geen bijzonderheden die de gezondheid van bewoners/gebruikers in gevaar brengen. Dit zal ook worden aangetoond in de aspecten die in de hoofdstukken 3 tot en met 11 zijn getoetst.

4.8.3 Conclusie

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



5 Bescherming van de waterbelangen

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Watertoets

Voor het plan aan de Deventerstraat 64 is via de digitale watertoets beoordeeld of waterbelangen een rol spelen. Daarmee is automatisch ook het betrokken waterschap, Drents Overijsselse Delta (WDODelta), geïnformeerd. Op basis van de beantwoorde vragen is vastgesteld dat er geen relevant waterbelang is. Dit heeft geleid tot een 'geen belang'-procedure.

Relevant beleid

Het beleid van WDODelta is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. De watertoets is een procesinstrument dat formeel wordt toegepast in de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase van ruimtelijke plannen. Zowel de initiatiefnemer als het waterschap hebben hierin een duidelijke rol. Een goede vertaling van het waterbeleid naar dit plan hangt af van de informatie die door de initiatiefnemer is aangeleverd. Daarnaast zijn de Waterschapsverordening, de Keur en de Legger belangrijke juridische kaders waarmee in het plan rekening moet worden gehouden. Voor actuele gegevens kan de kaartviewer van WDODelta worden geraadpleegd.

Invloed op de waterhuishouding

Het waterschap is via de watertoets geïnformeerd over het plan. Aangezien geen verharding wordt toegevoegd of verwijderd binnen het plangebied, verandert de afvoer van overtollig hemelwater niet. Daarmee zijn er vanuit het waterschap geen aanvullende aandachtspunten of belangen.



5.3 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de waterbelangen.



6 Waarborgen van de veiligheid

6.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

6.2 Situatie plangebieden

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die relevant zijn voor de externe veiligheid. Er bevinden zich geen buisleidingen, opslaglocaties van gevaarlijke stoffen, vuurwerkopslag of andere relevante risicobronnen in de directe omgeving, zie figuur 6.1. Ook ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12 t/m 5.15 van het Bkl.





Figuur 6.1 plangebied op de kaart van externe veiligheid (plangebied gemarkeerd met rode ster) (bron: Atlasleefomgeving)

6.3 Conclusie

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



7 Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

7.1 Cultureel erfgoed

7.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

7.1.2 Cultuurhistorie

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

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

7.1.2.1 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarden die door de ontwikkeling nadelig worden beïnvloed. Er zijn dan ook geen belemmeringen op dit vlak.

De boerderij op het perceel is aangewezen als rijksmonument. De voorgenomen functiewijziging van 'Cultuur en Ontspanning' naar 'Wonen' tast de monumentale waarden niet aan. De karakteristieke structuur van het pand blijft behouden, en het nieuwe gebruik als woning voorkomt leegstand. Daarmee wordt niet alleen het behoud, maar ook het toekomstbestendige gebruik van het monument geborgd.

Ook het groene erfbeeld en de beschermde boom blijven behouden, waarmee het landschappelijke karakter in stand blijft.

De functiewijziging sluit naadloos aan bij de uitgangspunten van de Erfgoedwet en de Wet Modernisering Monumentenzorg, die het duurzaam benutten van erfgoed centraal stellen. Op deze manier blijft de cultuurhistorische waarde van het pand en het omliggende erf zorgvuldig geborgd.

7.1.2.2 Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten cultuurhistorie uitvoerbaar.



7.1.3 Archeologie

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

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

7.1.3.1 Situatie plangebied

Het plangebied heeft de waarde 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Voor deze gronden is archeologisch onderzoek nodig wanneer een bouwproject meer dan 100 m² beslaat en wanneer er dieper wordt gegraven dan 40 cm onder het maaiveld.

Met het plan wordt niet in de gronden geroerd. Het gaat hier uitsluitend om een functiewijziging van het plangebied. Onderzoek is niet nodig.

7.1.3.2 Conclusie

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

7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.2.1 Wettelijk kader

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

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



Figuur 7.1 Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

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

- Woningen: in beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.
- Vloeroppervlakte en ruimtebeslag vanaf 500 m²: bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging aan een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

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

7.2.2 Situatie plangebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. Het plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om een functiewijziging van 'Cultuur en ontspanning' naar 'Wonen' van een monumentale boerderij. Het project is niet voldoende substantieel, gezien de omvang van de ontwikkeling.

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Welstand

7.3.1 Algemeen

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

7.3.2 Situatie plangebieden

De gemeenteraad van Raalte heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Hierdoor is het welstandstoezicht per 1 januari 2016 afgeschaft. In de welstandsnota staat dat de gemeente Raalte welstandsvrij is, maar wel een excessenregeling kent.



7.3.3 Conclusie

Er is bij dit initiatief geen sprake van een exces, omdat het enkel gaat om een functiewijziging.



8 Natuurbescherming

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

8.1 Ecologie: soortenbescherming

8.1.1 Wettelijk kader

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

8.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied aan de Deventerstraat 64 vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van Cultuur en ontspanning naar Wonen, zonder fysieke ingrepen aan het gebouw of het erf. Omdat er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden die effect kunnen hebben op aanwezige flora en fauna, is het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk. Er is daarmee geen sprake van een flora- en fauna-activiteit als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

8.1.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten.

8.2 Ecologie: gebiedsbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

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

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

8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteit leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen wél worden uitgesloten.



Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase. Deze berekening is reeds uitgevoerd door BiedtRuimte, zie bijlage 2, 2a en 2b.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een Nox-emissie 4,1 kg/jaar en een NH₃ emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen natuurvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening voor de ontwikkelfase is als bijlage 2 toegevoegd.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 0,6 kg/j en een NH₃-emissie van 69,6 g/j. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen natuurvergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is als bijlage 2 toegevoegd.

8.2.3 Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Natuur-vergunning aangevraagd te worden.

8.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermd natuur.



9 Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

9.1 Beperkingengebieden

9.1.1 Algemeen

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

9.1.2 Situatie plangebieden

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Deventerstraat. De Deventerstraat heeft geen beperkingsgebieden. Er zijn geen andere beperkingengebiedactiviteiten in de omgeving het plangebied.

9.1.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een beperkingsgebied.

9.2 Kabels en leidingen

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Situatie plangebied

In paragraaf 6.2 is al ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn binnen de plangebieden. Daarnaast wordt er niet gebouwd of gesloopt op de planlocatie.

9.2.3 Conclusie

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



10 Milieueffectrapportage

10.1 Wettelijk kader

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

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

10.2 Situatie plangebied

Het plan betreft een functiewijziging van 'Cultuur en ontspanning' naar 'Wonen' binnen een bestaande monumentale boerderij, gelegen binnen de bebouwde kom. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd en de ruimtelijke impact is beperkt. Op basis van kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit zou dit onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject' kunnen vallen. Echter, gelet op de zeer kleinschalige aard van het initiatief, de beperkte toename van verkeersbewegingen en het feit dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat of milieubelastende functies, is er geen sprake van significante milieueffecten. Uit de beoordeling in hoofdstukken 3 tot en met 9 blijkt dat het initiatief niet leidt tot relevante milieubelasting. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en dat een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

10.3 Conclusie

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



11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In dit geval is de gemeente Raalte zelf initiatiefnemer van het plan, waardoor het kostenverhaal binnen de eigen organisatie wordt geborgd. Er is geen sprake van externe kostenverhaalplicht en de economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Participatie

Participatie speelt een sleutelrol bij ruimtelijke ontwikkelingen, omdat een initiatief niet alleen de fysieke leefomgeving raakt, maar ook direct invloed heeft op bewoners, ondernemers en recreanten. Daarom wordt verwacht dat initiatiefnemers in een vroeg stadium belanghebbenden betrekken en bij de aanvraag duidelijk maken hoe die participatie is vormgegeven (artikel 7.4 Omgevingsregeling).

Bij Cultuurboerderij Strunk in Raalte heeft de gemeente participatie actief opgezocht. Al in 2021 zette zij de eerste stap met een onderzoek naar de toekomst van de boerderij, waarbij meerdere scenario's met maatschappelijke betrokkenheid zijn verkend. Gedurende het gehele traject bleef het onderwerp in beeld bij zowel de politiek als de gemeenschap, wat leidde tot een breed gedragen maatschappelijke discussie.

De plannen trokken herhaaldelijk de aandacht van lokale media, wat de betrokkenheid van inwoners verder vergrootte. Hoewel er in 2022 kritische geluiden klonken over de communicatie, heeft de gemeente zich vervolgens zichtbaar ingezet om het proces transparanter en inclusiever te maken.

In 2023 heeft het college van B&W besloten om het pand te verkopen.

Naar aanleiding van het besluit van het college van B&W op 22 april 2025 om boerderij Strunk te verkopen zijn de omwonenden d.m.v. een brief op de hoogte gebracht van de verkoop en plannen voor boerderij Strunk. Hierop is één reactie binnengekomen. Deze reactie had echter betrekking op het onderhoud van de haag ter plaatse van de erfafscheiding en is niet van toepassing op de wijziging van het omgevingsplan. De reactie is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen burens en de koper is dan ook op de hoogte gebracht van de reactie.

Met de uiteindelijke keuze voor een woonfunctie is niet alleen actief ingezet op het behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, maar is ook gehoor gegeven aan de wensen vanuit de omgeving.

11.2.2 Vooroverleg instanties

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

Provincie Overijssel

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



Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

11.2.3 Zienswijzen

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



12 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

Voorliggende omgevingsplanwijziging wordt conform artikel 5.53, eerste lid van de Omgevingswet enkel doorgevoerd met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast gelden de beoordelingsregels van artikel 8.0b t/m 8.0e van het Bkl. Een plan houdt in ieder geval voldoende rekening met onderstaande onderwerpen:

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

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in hoofdstukken 3 tot en met 11. Op basis van de hiervoor behandelde beleidskaders en (relevante) aspecten van de fysieke leefomgeving wordt geconcludeerd dat alles overwegende dat de voorgenomen ontwikkeling wel aanvaardbaar is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



13 Juridische aspecten en planverantwoording

13.1 Algemeen

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

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Inleidende regels

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

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

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

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

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

13.2.2 Aanwijzing in de fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 2 zijn locaties aangewezen die vanwege hun waarde voor de fysieke leefomgeving bijzondere bescherming krijgen. In dit TAM-omgevingsplan gaat het om drie typen aanwijzingen: rijksmonumenten (artikel 6), waardevolle bomen (artikel 7) en archeologisch waardevolle gebieden (artikel 8). De inhoudelijke regels voor deze locaties zijn in latere hoofdstukken uitgewerkt.



13.2.3 Gebruiksactiviteiten

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

13.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

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

13.2.5 Bouwactiviteiten

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

13.2.6 Aanlegactiviteiten

In hoofdstuk 6 is in artikel 20 een vergunningplicht opgenomen voor aanlegactiviteiten in archeologisch waardevolle gebieden.

13.2.7 Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed

Hoofdstuk 7 bevat regels voor activiteiten in relatie tot waardevolle bomen. Artikel 21 regelt onder welke voorwaarden deze activiteiten zijn toegestaan. Artikel 22 bevat een vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden met betrekking tot deze bomen.

13.2.8 Activiteiten met betrekking tot rijksmonumenten

In hoofdstuk 8 zijn regels opgenomen voor het omgaan met rijksmonumenten. Artikel 23 bevat een zorgplicht. Artikel 24 regelt de vergunningplicht voor sloopactiviteiten bij rijksmonumenten. Artikel 25 bevat een verbodsbepaling voor activiteiten die de waarden van het monument kunnen aantasten.

13.2.9 Algemene regels

In hoofdstuk 9 van de regels van dit TAM-omgevingsplan is een regeling opgenomen over parkeren.

13.2.10 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 10 zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. Artikel 27 van het TAM-omgevingsplan regelt het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bouwwerken die in strijd zijn met de nieuwe regels. Bestaand strijdig gebruik mag worden voortgezet, maar niet worden gewijzigd of uitgebreid, en vervalt als het langer dan een jaar wordt onderbroken. Voor bouwwerken geldt dat bestaande of vergunde gebouwen die afwijken van het plan onder voorwaarden mogen worden aangepast of herbouwd na calamiteit, mits de afwijking niet toeneemt. Illegale



situaties vallen buiten dit overgangsrecht. Beide regelingen zijn tijdelijk en gelden voor een periode van tien jaar na inwerkingtreding van het plan.



Bijlagen

Bijlage 1	Rapportage akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek Deventerstraat 64
Bijlage 3, 3a en 3b	Rapportage Stikstof

