



TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN  
SPEELMANSWEG 5, 7, 9, 13 EN 15, HEETEN

# COLOFON

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

BiedtRuimte  
Heinoseweg 6A  
7722 JP Dalfsen

**Auteurs:**

L. de Haan  
R. Reimert

**Datum:**

18 november 2025

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                                                                        | 5  |
| 1.1   | Aanleiding.....                                                                                                       | 5  |
| 1.1.1 | Speelmansweg 5, functieverandering naar wonen, toevoegen van een woningbouwkavel en bedrijfsbeëindiging via LBV+..... | 5  |
| 1.1.2 | Speelmansweg 5 en 7, functiewijziging naar wonen, ontkoppeling bouwvlak.....                                          | 5  |
| 1.1.3 | Speelmansweg 13 en 15, twee vervangende aaneengebouwde woningen.....                                                  | 5  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                                                               | 5  |
| 1.3   | Het omgevingsplan.....                                                                                                | 7  |
| 1.3.1 | Strijdigheid.....                                                                                                     | 7  |
| 1.4   | Bij het plan behorende stukken.....                                                                                   | 8  |
| 2     | Planbeschrijving.....                                                                                                 | 9  |
| 2.1   | Huidige situatie.....                                                                                                 | 9  |
| 2.1.1 | Functionele situatie plangebieden Speelmansweg.....                                                                   | 9  |
| 2.1.2 | Huidige ruimtelijke functie.....                                                                                      | 11 |
| 2.1.3 | Bouw- en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan.....                                                                     | 12 |
| 2.2   | Toekomstige situatie.....                                                                                             | 13 |
| 2.2.1 | Speelmansweg 5.....                                                                                                   | 13 |
| 2.2.2 | Speelmansweg 7 en 9.....                                                                                              | 14 |
| 2.2.3 | Speelmansweg 13 en 15.....                                                                                            | 14 |
| 3     | Beleidskaders.....                                                                                                    | 15 |
| 3.1   | Rijksbeleid.....                                                                                                      | 15 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....                                                                                  | 15 |
| 3.1.2 | Instructieregels Rijk.....                                                                                            | 15 |
| 3.1.3 | Conclusie toetsing aan Rijksbeleid.....                                                                               | 17 |
| 3.2   | Provinciaal beleid.....                                                                                               | 17 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie Overijssel.....                                                                                        | 17 |
| 3.2.2 | Omgevingsverordening Overijssel 2024.....                                                                             | 17 |
| 3.2.3 | Uitvoeringsmodel Overijssel.....                                                                                      | 17 |
| 3.2.4 | Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Overijssel.....                                                                     | 19 |
| 3.2.5 | Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid.....                                                                    | 26 |
| 3.3   | Gemeentelijk beleid.....                                                                                              | 27 |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.....                                                                      | 27 |
| 3.3.2 | Parkeernormen Raalte 2015.....                                                                                        | 27 |
| 3.3.3 | Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid.....                                                                   | 28 |
| 4     | Gevolgen voor de fysieke leefomgeving.....                                                                            | 29 |
| 4.1   | Geluid.....                                                                                                           | 29 |
| 4.1.1 | Wettelijk kader.....                                                                                                  | 29 |
| 4.1.2 | Situatie plangebied.....                                                                                              | 29 |



|       |                                                                                        |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.3 | Conclusie .....                                                                        | 30 |
| 4.2   | Bodem .....                                                                            | 30 |
| 4.2.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 30 |
| 4.2.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 30 |
| 4.2.3 | Conclusie .....                                                                        | 34 |
| 4.3   | Luchtkwaliteit .....                                                                   | 34 |
| 4.3.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 34 |
| 4.3.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 35 |
| 4.3.3 | Conclusie .....                                                                        | 35 |
| 4.4   | Geur.....                                                                              | 35 |
| 4.4.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 35 |
| 4.4.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 35 |
| 4.4.3 | Conclusie .....                                                                        | 37 |
| 4.5   | Trilling .....                                                                         | 37 |
| 4.5.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 37 |
| 4.5.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 37 |
| 4.5.3 | Conclusie .....                                                                        | 37 |
| 4.6   | Duurzaamheid .....                                                                     | 38 |
| 4.6.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 38 |
| 4.6.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 38 |
| 4.6.3 | Conclusie .....                                                                        | 38 |
| 4.7   | Spuitzones .....                                                                       | 38 |
| 4.7.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 38 |
| 4.7.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 38 |
| 4.7.3 | Conclusie .....                                                                        | 40 |
| 4.8   | Gezondheid .....                                                                       | 40 |
| 4.8.1 | Wettelijk kader.....                                                                   | 40 |
| 4.8.2 | Situatie plangebieden.....                                                             | 40 |
| 4.8.3 | Conclusie .....                                                                        | 40 |
| 5     | Bescherming van de waterbelangen .....                                                 | 41 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                                          | 41 |
| 5.2   | Watertoets .....                                                                       | 41 |
| 5.3   | Conclusie .....                                                                        | 44 |
| 6     | Waarborgen van de veiligheid.....                                                      | 45 |
| 6.1   | Wettelijk kader .....                                                                  | 45 |
| 6.2   | Situatie plangebieden .....                                                            | 45 |
| 6.3   | Conclusie.....                                                                         | 46 |
| 7     | Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed..... | 47 |
| 7.1   | Cultureel erfgoed .....                                                                | 47 |



|        |                                                                           |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1.1  | Wettelijk kader.....                                                      | 47 |
| 7.1.2  | Cultuurhistorie.....                                                      | 47 |
| 7.1.3  | Archeologie.....                                                          | 47 |
| 7.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                                 | 48 |
| 7.2.1  | Wettelijk kader.....                                                      | 48 |
| 7.2.2  | Situatie plangebied.....                                                  | 49 |
| 7.2.3  | Conclusie.....                                                            | 49 |
| 7.3    | Welstand.....                                                             | 49 |
| 7.3.1  | Algemeen.....                                                             | 49 |
| 7.3.2  | Situatie plangebieden.....                                                | 49 |
| 7.3.3  | Conclusie.....                                                            | 50 |
| 8      | Natuurbescherming.....                                                    | 51 |
| 8.1    | Ecologie: soortenbescherming.....                                         | 51 |
| 8.1.1  | Wettelijk kader.....                                                      | 51 |
| 8.1.2  | Situatie plangebied.....                                                  | 51 |
| 8.1.3  | Conclusie.....                                                            | 51 |
| 8.2    | Ecologie: gebiedsbescherming.....                                         | 51 |
| 8.2.1  | Wettelijk kader.....                                                      | 51 |
| 8.2.2  | Situatie plangebied.....                                                  | 52 |
| 8.2.3  | Conclusie.....                                                            | 52 |
| 8.3    | Conclusie.....                                                            | 52 |
| 9      | Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen..... | 53 |
| 9.1    | Beperkingengebieden.....                                                  | 53 |
| 9.1.1  | Algemeen.....                                                             | 53 |
| 9.1.2  | Situatie plangebieden.....                                                | 53 |
| 9.2    | Kabels en leidingen.....                                                  | 53 |
| 9.2.1  | Algemeen.....                                                             | 53 |
| 9.2.2  | Situatie plangebied.....                                                  | 53 |
| 9.2.3  | Conclusie.....                                                            | 53 |
| 10     | Milieueffectrapportage.....                                               | 54 |
| 10.1   | Wettelijk kader.....                                                      | 54 |
| 10.2   | Situatie plangebied.....                                                  | 54 |
| 10.3   | Conclusie.....                                                            | 54 |
| 11     | Uitvoerbaarheid.....                                                      | 55 |
| 11.1   | Economische uitvoerbaarheid.....                                          | 55 |
| 11.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                                     | 55 |
| 11.2.1 | Participatie.....                                                         | 55 |
| 11.2.2 | Vooroverleg instanties.....                                               | 55 |
| 11.2.3 | Zienswijzen.....                                                          | 56 |



|        |                                                                |    |
|--------|----------------------------------------------------------------|----|
| 12     | Evenwichtige toedeling van functies aan de locatie .....       | 57 |
| 12.1   | Conclusie .....                                                | 57 |
| 13     | Juridische aspecten en planverantwoording .....                | 58 |
| 13.1   | Algemeen .....                                                 | 58 |
| 13.2   | Opzet van de regels .....                                      | 58 |
| 13.2.1 | Inleidende regels .....                                        | 58 |
| 13.2.2 | Aanwijzingen fysieke leefomgeving .....                        | 59 |
| 13.2.3 | Gebruiksactiviteiten .....                                     | 59 |
| 13.2.4 | Ondergeschikte gebruiksactiviteiten .....                      | 59 |
| 13.2.5 | Bouwactiviteiten .....                                         | 60 |
| 13.2.6 | Activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten ..... | 60 |
| 13.2.7 | Algemene regels .....                                          | 61 |
| 13.2.8 | Overgangs- en slotregels .....                                 | 61 |
|        | Bijlagen .....                                                 | 62 |
|        | Bijlage 1 Inrichtingsplan .....                                | 62 |
|        | Bijlage 2 en 2a Watertoets .....                               | 62 |
|        | Bijlage 3, 3a en 3b QuickScan Flora & Fauna .....              | 62 |
|        | Bijlage 4 Stikstofonderzoek .....                              | 62 |
|        | Bijlage 4a Berekening gebruiksfase .....                       | 62 |
|        | Bijlage 5, 5a en 5b Bodemonderzoek .....                       | 62 |
|        | Bijlage 6 Carola-berekening .....                              | 62 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit plan voorziet in de functiewijziging van erven aan de Speelmansweg 5, Speelmansweg 7 en 9 en het erf aan de Speelmansweg 13 en 15.

### 1.1.1 Speelmansweg 5, functieverandering naar wonen, toevoegen van een woningbouwkwavel en bedrijfsbeëindiging via LBV+

Op het erf aan de Speelmansweg 5 te Heeten is een melkveehouderij gevestigd. Vanwege het naastgelegen Natura 2000-gebied 'Boetelerveld' zien zij geen toekomstperspectief meer voor het bedrijf. Daarom doen zij mee aan de LBV+ regeling. Dit is een opkoopregeling waarbij er compensatie wordt gegeven voor de productierechten van het bedrijf. Daarnaast zit er in de regeling een vergoeding voor de sloop van bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn voor het houden van vee.

De initiatiefnemers bezit ook bedrijfsgebouwen die niet in gebruik zijn voor vee en daarmee niet in aanmerking komen voor de stoppersregeling. Deze bebouwing valt buiten de LBV+ regeling. Het plan is daarom deze bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie een woningbouwkwavel te ontwikkelen. Dit is mogelijk op basis van het gemeentelijkbeleid 'Erven in beweging'. Ten slotte, is het binnen de LBV+ regeling een voorwaarde om te borgen dat de agrarische schuren niet herbouwd kunnen worden en hiermee de percelen aan te duiden als uitgesloten van veehouderij.

### 1.1.2 Speelmansweg 5 en 7, functiewijziging naar wonen, ontkoppeling bouwvlak

Het bouwvlak met de woningen aan de Speelmansweg 7 en 9 is in eigendom van derden, maar is qua functie (agrarisch) gekoppeld aan het bouwvlak van de Speelmansweg 5. Deze wordt losgekoppeld en eveneens gewijzigd naar de functie wonen. Ook blijft de mogelijkheid tot het bouwen van twee vrijstaande woningen behouden.

### 1.1.3 Speelmansweg 13 en 15, twee vervangende aaneengebouwde woningen

Op het erf aan de Speelmansweg 13 en 15 is een voormalige melkveehouderij gevestigd. De activiteiten zijn al beëindigd en de bebouwing staat leeg. Het plan is daarom deze bedrijfsbebouwing ook te slopen ten behoeve van de compensatiekwavel aan de Speelmansweg 5. Daarnaast worden de woningen ook gesloopt en herbouwd. Het hele erf wordt landschappelijk ingepast en krijgt de functie 'Wonen'.

Voor deze ontwikkelingen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

## 1.2 Ligging plangebied

De plangebieden aan de Speelmansweg 5, 7 en 9 en 13 en 15 liggen ten noordoosten van de kern Heeten en ten zuidoosten van het dorp Raalte. Het plangebied is kadastraal bekend als Raalte – G – 1953 (gedeeltelijk), 2104, 2254, 2255 (gedeeltelijk), 2335, 2642 en 2643, zie ook afbeelding 1.1. Het totale plangebied is ongeveer 20 hectare groot.





**Figuur 1.1** ligging plangebied (rood omlijnd) aan de Speelmansweg 5, 13 en 15 (Bron: Pdok-Viewer)



**Figuur 1.2** plangebied Speelmansweg 5 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 van toepassing en relevant zijn.

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

In het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020 heeft het plangebied Speelmansweg 5 de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak. Het plangebied heeft tevens de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Daarnaast heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', zie figuur 1.3. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).



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

#### 1.3.1 Strijdigheid

##### Speelmansweg 5

Het realiseren van een (compensatie-)woning met een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning (met aanduiding karakteristiek) voor reguliere bewoning is in strijd met het geldende omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet aan het perceel Speelmansweg 5 de functie Wonen worden toegekend, inclusief een extra wooneenheid en een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup>.

##### Speelmansweg 7 en 9

Het loskoppelen van het bouwvlak van Speelmansweg 7 en 9 van dat van Speelmansweg 5 en het toekennen van de functie Wonen aan beide percelen, zodat de woningen regulier bewoond kunnen worden, is momenteel niet toegestaan volgens het omgevingsplan.



Voor deze ontwikkeling is het nodig om het bouwvlak van Speelmansweg 7 en 9 formeel los te koppelen van Speelmansweg 5 en de woonfunctie moet worden toegekend op het perceel.

#### **Speelmansweg 13 en 15**

Het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie ten behoeve van de compensatiewoning aan de Speelmansweg 5, het volledig nieuw bouwen van een twee-onder-een-kapwoning en het realiseren van twee grotere bijgebouwen van elk 250 m<sup>2</sup> ten behoeve van beheer van omliggende gronden, is op basis van het huidige omgevingsplan niet toegestaan.

Om dit mogelijk te maken, moet het bouwvlak van Speelmansweg 13 en 15 worden omgezet naar de functie Wonen, en moeten twee bijgebouwen van elk 250 m<sup>2</sup> worden toegestaan.

### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige- en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de participatie en de resultaten daarvan. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan relevante beleidskaders. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 5 getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 2 Planbeschrijving

Eerst zal de huidige situatie van het plangebied worden beschreven. Daarna wordt de toekomstige situatie beschreven.

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Functionele situatie plangebieden Speelmansweg

De huidige situatie bestaat uit twee bouwvlakken, in onderstaande figuur benoemd als 1 en 2. Op bouwvlak 1 (Speelmansweg 5) geldt een karakteristieke bouwaanduiding. Binnen dit agrarische bouwvlak zijn 3 bedrijfswoningen en stallen bestemd ten behoeve van het agrarische bedrijf. Twee bedrijfswoningen liggen aan de Speelmansweg 7 en 9 in het gekoppelde bouwvlak ten noorden van het bedrijf en zijn niet in eigendom van de initiatiefnemers maar van het landgoed Schoonheten.

Agrarisch bouwvlak 2 bestaat uit twee woningen die aaneen zijn gebouwd (Speelmansweg 13 en 15). Daarnaast staan hierop nog enkele stallen en kuilvloerplaten. Ten noorden van beide bouwvlakken ligt het Boetelerveld. De bijbehorende grond in eigendom (20 ha) is omlijnd in figuur 1.



**Figuur 2.1** Huidige situatie Speelmansweg 5, 13 en 15 (bron: Pdok-Viewer)

Op het erf aan de Speelmansweg 5 staat een karakteristiek woonhuis met bijgebouw (figuur 2.2, geel gemarkeerd). Verder staan er twee gebouwen voor melkvee. Deze worden gesloopt voor de LBV+ regeling (rood gemarkeerd). Ook zijn er op de planlocatie 3 werktuigenbergingen aanwezig en een melkstal (groen gemarkeerd), deze vallen buiten de LBV+ regeling en kunnen worden ingezet voor Rood-voor-Rood.





**Figuur 2.2** Bovenaanzicht plangebied Speelmansweg 5, Heeten (bron: Pdok-viewer)

Het erf aan de Speelmansweg 13 en 15 is ook in bezit van de initiatiefnemers. Op het erf staat een aaneengebouwde woonboerderij (figuur 2.3, geel gemarkeerd), met drie stallen die worden gebruikt als berging en een hooischuur van 40 m<sup>2</sup> (groen gemarkeerd). Ook zijn er twee ondergrondse kelders aanwezig van beiden ongeveer 40 m<sup>2</sup> (bruin gemarkeerd). De stallen en hooischuur vallen buiten de LBV+ regeling en worden gebruikt voor de Rood-voor-Rood woning aan de Speelmansweg 5, de kelders kunnen voor de helft worden meegerekend.



**Figuur 2.3** Bovenaanzicht erf Speelmansweg 13 en 15 (bron: Pdok-Viewer)



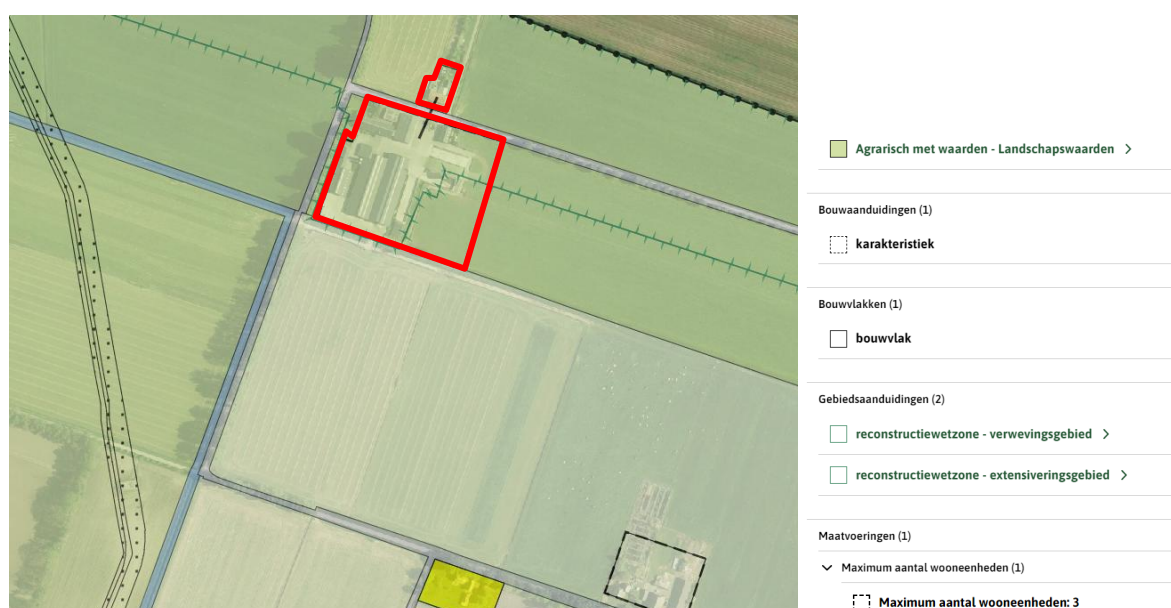
### 2.1.2 Huidige ruimtelijke functie

#### *Functies Speelmansweg 5, 7 en 9*

Het omgevingsplan gemeente Raalte (in werking vanaf 1 januari 2024) is geldend voor het plangebied. De functies zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (2 juni 2021). Het plangebied aan de Speelmansweg 5, 7 en 9 heeft de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', zie figuur 2.4.

Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Deze aanduiding bevat regels t.b.v. het vergroten van een agrarisch bouwvlak. Ook heeft het de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied'. Deze aanduiding geeft regels voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Op de plek van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing is een bouwvlak aanwezig met de bouwaanduiding 'Karakteristiek' en een 'Maximum aantal wooneenheden: 3'



**Figuur 2.4** functies plangebied Speelmansweg 5, 7 en 9 (rood omlijnd) (bron: Omgevingsloket)

#### *Bestemming Speelmansweg 13 en 15*

Het omgevingsplan gemeente Raalte (in werking vanaf 1 januari 2024) is geldend voor het plangebied. De functies zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' (2 juni 2021). Het plangebied aan de Speelmansweg 13 en 15 heeft de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', zie figuur 2.5.

Ook heeft het de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied'. Deze aanduiding geeft regels voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Op de plek van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing is een bouwvlak aanwezig met de bouwaanduiding 'Aaneengebouwd' en een 'Maximum aantal wooneenheden: 2'





**Figuur 2.5** functies plangebied Speelmansweg 13 en 15 (rood omlijnd) (bron: Omgevingsloket)

### 2.1.3 Bouw- en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan

Beide plangebieden hebben de functie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', deze gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a, b, e, f en g;

alsmede voor:

- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bed & breakfast;
- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- h. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan;
- i. de in tabel 4.1 van het bestemmingsplan vermelde toegestane nevenfuncties;





### 2.2.2 Speelmansweg 7 en 9

In de toekomstige situatie zijn de woningen aan de Speelmansweg 7 en 9 planologisch losgekoppeld van de Speelmansweg 5. De functie van het plangebied is omgezet naar Wonen. De mogelijkheid tot nieuwbouwen in twee losse vrijstaande woningen blijft behouden.

### 2.2.3 Speelmansweg 13 en 15

In de toekomstige situatie wordt het agrarisch erf aan de Speelmansweg 13 en 15 omgezet naar de functie Wonen. Hierbij worden de landschapsontsierende opstallen gesloopt en maakt het erf plaats voor een nieuwe, landschappelijk ingepaste inrichting. De bestaande aaneengebouwde woningen worden gesloopt en op nagenoeg dezelfde locatie aaneengebouwd herbouwd.

Het perceel wordt gesplitst in twee woonlocaties, waarbij de noordelijke woning circa 9,93 hectare grond krijgt toebedeeld en de zuidelijke woning circa 7,45 hectare. In het kader van de hobbyboerenregeling worden bij beide woningen bijgebouwen van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatige beheer van de bijbehorende gronden.

Het erf wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast om aan te sluiten bij de karakteristieken van het omliggende landschap. Aan de noordzijde van het erf wordt een singel met esdoorns aangeplant, die zorgt voor een natuurlijke overgang naar de omringende gronden. Langs de erfgrenzen worden zomereiken geplant, waarmee het erf op een groene en streekeigen wijze wordt omzoomd.

Een boomgaard met halfstam fruitbomen op de perceelsgrens tussen beide woningen zorgt voor een natuurlijke afscheiding en versterkt het beeld van één samenhangend erfensemble. Deze boomgaard draagt bovendien bij aan de biodiversiteit en het behoud van traditionele erfbeplanting.

Een opvallend landschappelijk element binnen het erf is de bestaande solitaire kastanjeboom. Deze markante boom heeft een beeldbepalende waarde en vormt een belangrijk onderdeel van de identiteit van het erf. In de nieuwe opzet blijft deze kastanje behouden en vormt hij een natuurlijk aanzicht punt binnen de erfstructuur.



**Figuur 2.7** toekomstige situatie Speelmansweg 13 en 15



## 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

### 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 plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie. De ontwikkeling heeft geen belemmerend effect op de omliggende bedrijven en een positief effect op het naastgelegen Natura2000 gebied 'Boetelerveld'. Daarnaast worden er geen nationale belangen geraakt met dit plan.

#### 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 enkele aandachtsgebieden aanwezig zijn:

- Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleidingen, maar volledig buiten de 100% letaliteitscontour.
- De nieuw te realiseren woning wordt aangemerkt als 'kwetsbaar'.
- Het bevoegd gezag is niet verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen.
- Gezien het beperkte aantal personen in de woning en de dunbevolkte omgeving, wordt voldaan aan artikel 5.15 van het Bkl.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden zijn beoordeeld; bewoners worden geacht zelfredzaam te zijn. Het wordt aanbevolen hen te informeren over handelingsperspectief en vluchtmogelijkheden bij calamiteiten.
- De gemeente bepaalt of aanvullende maatregelen nodig zijn. De veiligheidsregio kan hierbij adviseren in het kader van artikel 5.2 Bkl.

Deze aandachtsgebieden worden verder onderbouwd in paragraaf 6.2

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

De ontwikkeling betreft kleinschalige sloop en nieuwbouw zonder negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak of aantasting van het watersysteem. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd, volgens de uitgangspunten van het waterschap. Daarmee zijn de waterbelangen in voorliggend plan voldoende geborgd. Zie ook hoofdstuk 5 voor de onderbouwing.

#### *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. 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 plan houdt rekening met de bestaande landschappelijke waarden van het Sallandse landschap. Door het slopen van landschapsontsierende agrarische bebouwing en de realisatie van landschappelijk ingepaste erven met streekeigen beplanting wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Bestaande karakteristieke elementen, zoals de solitaire kastanjeboom en het woonhuis met karakteristieke bouwaanduiding aan de Speelmansweg 5, worden behouden. De nieuwe erfstructuren sluiten aan bij de historisch gegroeide verkaveling en dragen bij aan het behoud van cultuurhistorische kenmerken. Daarmee wordt het bestaande landschap met zijn cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden niet alleen beschermd, maar ook versterkt.

#### *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 ruimtelijkeordeningsbeleid op rijksniveau voorliggend plan niet in de weg staat.

## 3.2 Provinciaal 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*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen van de provincie. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. 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.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

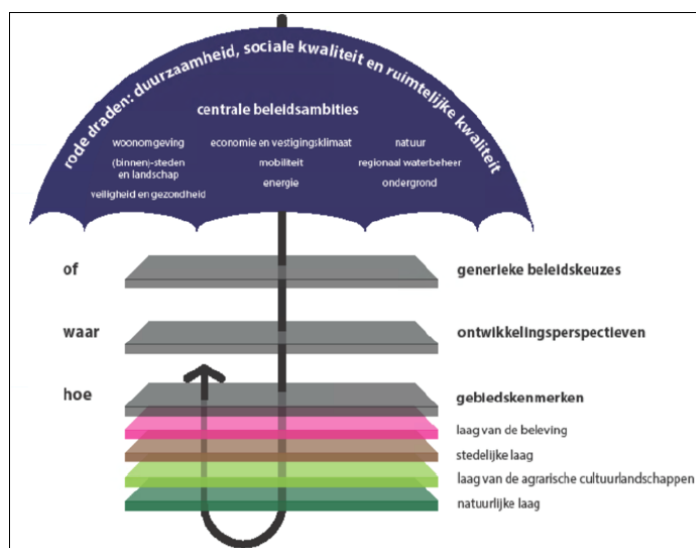
#### *Hoe – gebiedskenmerken*

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.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.



Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



**Figuur 3.1** uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (bron: Provincie Overijssel)

### 3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Overijssel

#### 3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes (Of-vraag)

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.4 (principe van concentratie) 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 4.6 (toekomstbestendigheid) 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit) artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit), artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 4.14 (woonafspraken) van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### **Artikel 4.4: 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 herontwikkeling van bestaande agrarische erven naar woonlocaties met behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten. Er is géén sprake van grootschalige woningbouw of bedrijventerreinontwikkeling. De ontwikkeling betreft slechts een beperkt aantal woningen die voorzien in een lokale behoefte en voortkomen uit bestaande functies ter plaatse.

#### **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.

#### *Toets initiatief aan artikel 4.5*

De sloop van landschapsontsierende bebouwing en bouw van rood-voor-rood woning hebben een positieve invloed op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief gaat leegstand in het buitengebied tegen en voorziet in een goede inpassing van het plan in de omgeving. Hierdoor voldoet het initiatief aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **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 initiatief draagt bij aan toekomstbestendigheid door functieverandering van landschapsontsierende agrarische bebouwing naar kleinschalige, landschappelijk ingepaste woonerven. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt het karakter van het Sallandse landschap versterkt. De herontwikkeling biedt duurzame woonruimte voor toekomstige generaties, zonder extra ruimtebeslag buiten het bestaande erf. Door inzet van de Rood-voor-Rood-regeling en de hobbyboerenregeling wordt zorgvuldig omgegaan met natuurlijke hulpbronnen en bestaande bebouwing. Het initiatief heeft daardoor blijvende meerwaarde voor mens, milieu en leefomgeving.

#### **Artikel 4.8: Ontwikkelingen met ruimtelijke kwaliteit**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

#### *Toetsing initiatief aan artikel 4.8*

Het initiatief versterkt de ruimtelijke kwaliteit door de landschapsontsierende agrarische bebouwing te vervangen door kleinschalige, landschappelijk ingepaste woonerven. Het karakter van het Sallandse landschap en de karakteristieke woning worden behouden en zelfs versterkt, duurzame woonruimte ontstaat binnen het bestaande erf.

#### **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

#### *Toets initiatief aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plan voorziet in de herontwikkeling van de erven aan de Speelmansweg 5, 7, 9, 13 en 15 en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling sluit aan bij het geldende ontwikkelingsperspectief uit de Omgevingsvisie Overijssel. Het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) is toegepast: landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, de erven krijgen een woonfunctie en worden heringericht met streekeigen beplanting. De vier-lagenbenadering is herkenbaar verwerkt in de planopzet en bij de landschappelijke inpassing is gebruikgemaakt van de Catalogus Gebiedskenmerken. Hiermee voldoet het plan aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11*

Het initiatief aan de Speelmansweg levert een duidelijke kwaliteitsimpuls aan de Groene Omgeving zoals bedoeld in artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel. In het kader van de LBV+-regeling worden de agrarische functies beëindigd en de erven herontwikkeld naar wonen, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en de erven worden heringericht met streekeigen beplanting en erfafscheidingen passend bij het Sallandse landschap. Deze functiewijziging draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied, voorkomt verdere versterking en intensivering en leidt tot een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke aanleiding én de eisen van een kwaliteitsimpuls zoals vastgelegd in artikel 4.11.

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

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



#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

Het initiatief voor het bouwen van de nieuwe woning is in lijn met de geldende woonafspraken, zoals vastgelegd in de bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. De realisatie van de woning vindt plaats binnen het kader van het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging 2023'. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden uit artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Waar- ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. Beide plangebieden liggen in het ontwikkelingsperspectief: 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In de figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De plangebieden zijn indicatief aangegeven met rode omlijning. De plangebieden liggen in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.



**Figuur 3.2** ontwikkelingsperspectieven (waar) (plangebieden rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)

#### *“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”*

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

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).



#### *Toets initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is ruimte voor verdere schaalvergroting en modernisering van de landbouw, mits deze gepaard gaat met investeringen in verduurzaming. Verduurzaming omvat onder meer het realiseren van waterkwaliteitsdoelen, het verbeteren van gezondheid en welzijn van mens en dier, het bijdragen aan de energietransitie, het versterken van natuur en klimaatbestendigheid, en het optimaliseren van de keten. Initiatieven dienen zorgvuldig te worden ingepast in het landschap, bij te dragen aan de ruimtelijke en milieukwaliteit en afgestemd te worden met de omgeving.

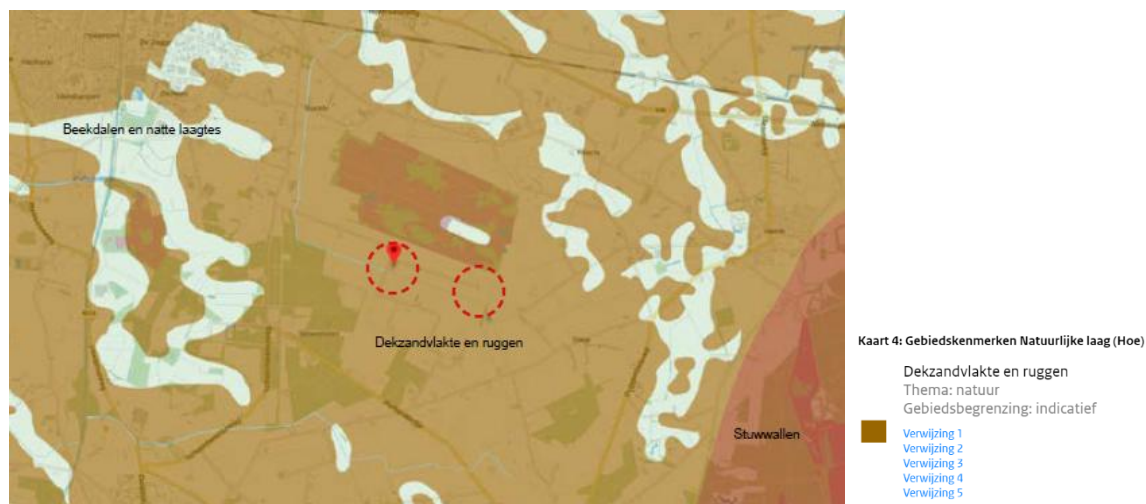
In dit geval is sprake van een agrarisch bedrijf dat direct grenst aan het Boetelerveld, dat onderdeel is van het Natura 2000-netwerk en waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Natuurnetwerk Nederland' geldt. Vanwege de ligging en stikstofuitstoot is het bedrijf aangemerkt als piekbelaster en wordt het niet langer als toekomstbestendig beschouwd. Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een functiewijziging naar 'Wonen' past binnen het ruimtelijke beleid, draagt bij aan de doelen voor het Boetelerveld en sluit aan bij de mogelijkheden binnen de LBV+-regeling.

#### *4.2.4.3 Hoe – Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggende situatie is, vanwege ligging in het buitengebied, de Stedelijke laag niet van toepassing en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Daarom wordt alleen getoetst op de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap en laag van de beleving getoetst.

### **1. De 'Natuurlijke laag'**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen, bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De plangebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In onderstaande figuur is dit weergegeven.



**Figuur 3.3** natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)

*"Dekzandvlakte en ruggen"*



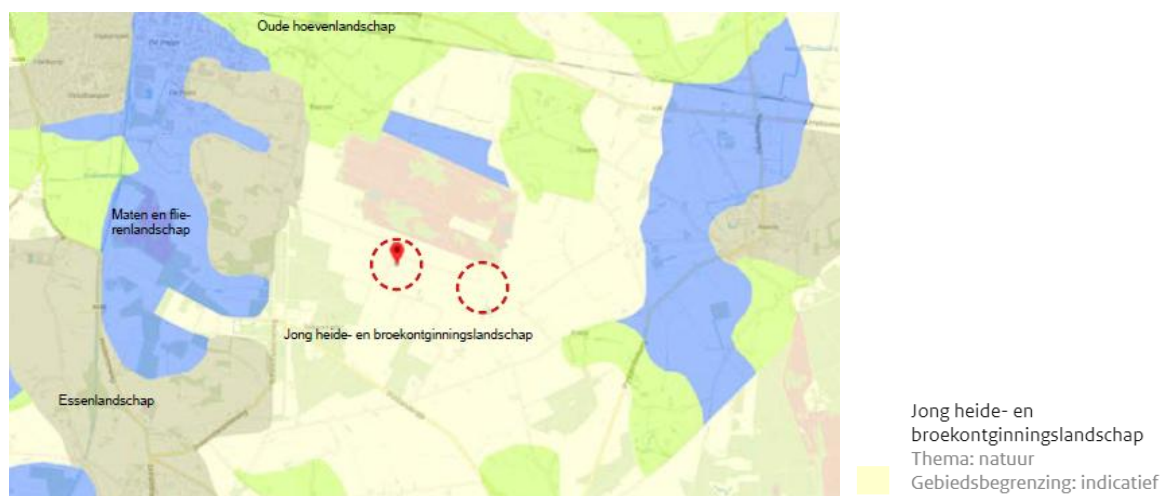
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### *Toets initiatief aan de “Natuurlijke laag”*

In het gebied zijn kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van landbouw en door de inrichting als erf. In het landschapsplan is rekening gehouden met de laag door inheemse beplanting in te zetten die aansluit op de kenmerken van de natuurlijke laag ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Dit maakt dat het plan bijdraagt aan het toevoegen van beplanting en kenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

## **2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’**

In de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben ideeën over schoonheid nooit een rol gespeeld. Wel zijn we in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied ligt op de gebiedskenmerkenkaart “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” binnen het landschapstype “Jong heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



**Figuur 3.4** laag van het agrarische cultuurlandschap – Jong heide- en broekontginningslandschap (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)

#### *“Jong heide- en broekontginningslandschap”*

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuur verbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20<sup>e</sup> eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een



vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte lijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken. De maat en schaal van het jonge heide- en broekontginningslandschap biedt kansen voor de ontwikkeling van grote clusters windturbines. Hierbij wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en rekening gehouden met toekomstige clusters. De ontwikkeling van grote clusters windturbines kan een impuls geven aan de kwaliteit van dit landschap.

#### *Toets initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

De plangebieden zijn voornamelijk ingericht ten behoeve van de voormalige agrarisch bedrijven. De laag van het agrarisch cultuurlandschap is daardoor niet meer op het plangebied aanwezig. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de plangebied worden de waarden behorend bij het ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’ weer toegevoegd op het erf.

### **3. De ‘Laag van de beleving’**

In de laag van de beleving kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Beide plangebieden aan de Speelmansweg liggen in het gebiedstype ‘Donkerte’. Dit is weergegeven in afbeelding 4.5.



**Figuur 3.5** laag van de beleving – Donkerte (plangebied rood omlijnd) (bron: Ruimtelijkeplannen)

#### *“Donkerte”*

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen



en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

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

#### *Toets initiatief aan de 'Laag van de beleving'*

Het toevoegen van een wooneenheid op het perceel aan de Speelmansweg 5 en de herbouw van de woningen aan de Speelmansweg 13 en 15 draagt bij aan de doelstellingen uit de laag van beleving, specifiek het thema 'Donkerte'. In het inrichtingsplan is zorgvuldig rekening gehouden met dit thema: kunstlicht wordt selectief toegepast en waar mogelijk vermeden. Hierdoor neemt het gebruik van kunstmatig licht aanzienlijk af ten opzichte van de huidige situatie. De melkveestallen, die momenteel langdurig kunstlicht gebruiken voor een optimale melkproductie, worden gesloopt, waardoor deze lichtbron geheel verdwijnt.

#### **3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in deze Tam-Imro 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

Het beleid van de gemeente Raalte is verwoord in diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveaus. Hierna wordt ingegaan op de in dit geval meest relevante beleidsstukken.

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

##### 3.3.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkeling 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 van de regio.

##### 3.3.1.2 Buitengebied

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

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

##### *Toets aan initiatief*

Het initiatief aan de Speelmansweg sluit aan bij de Omgevingsvisie Horizon door de functieverandering van agrarisch naar wonen en de realisatie van een Rood-voor-Rood-woning. De sloop van landschapsontsierende bebouwing en toevoeging van erfbeplanting versterken het landschap (ontwikkelingsrichting 1) en dragen bij aan een vitaal, gemengd buitengebied (ontwikkelingsrichting 4). De woonfunctie past binnen het karakter van het Sallandse landschap en belemmert omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

#### 3.3.2 Parkeernormen Raalte 2015

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



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

#### *Toets aan initiatief*

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.

Op het perceel Speelmansweg 5 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. Volgens de 'Parkeernormen Raalte 2015' is hiervoor een norm van 2,3 parkeerplaatsen van toepassing, welke ruim op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Ook op de erven Speelmansweg 13 en 15 is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig. Voor Speelmansweg 7 en 9 zijn er feitelijk geen parkeerknelpunten en is voldoende parkeergelegenheid.

Beide gebieden ontsluiten op de rustige Speelmansweg in het buitengebied van Heeten. Hoewel de compensatiewoning aan Speelmansweg 5 zorgt voor een lichte toename van verkeersbewegingen, neemt het verkeer juist af door het beëindigen van het agrarisch bedrijf. Hierdoor heeft het plan een positief effect op de verkeerssituatie.

#### **3.3.3 Conclusie toetsing aan het 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 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

### 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

Eén van de voorwaarden voor het veranderen van functie naar 'Wonen' is dat de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de uiterste grenswaarde zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet mag overschrijden. In de omgeving liggen geen bedrijven met activiteiten die veel geluid veroorzaken. Ook het geluid dat afkomstig is van wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan, zie ook figuur 4.1 & 4.2. Daarnaast liggen er in de omgeving geen spoorwegen waar geluid van afkomstig is.



**Figuur 4.1** geluidsbelasting door wegverkeer op het plangebied Speelmansweg 5 (bron: atlas van de leefomgeving)





**Figuur 4.2** geluidsbelasting door wegverkeer op het plangebied Speelmansweg 13 en 15 (bron: atlas van de leefomgeving)

#### 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 er een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn 3 rapporten, zie bijlage 5, 5a en 5b. Hieronder wordt ingegaan op de rapporten:*

##### Speelmansweg 5

In opdracht van BiedtRuimte in een verkennend (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 7400 m<sup>2</sup> aan de Speelmansweg 5 in Heeten. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met de te slopen bebouwing (enkele schuren), de woning blijft bestaan. Inpandig zijn er betonvloeren en mestkelders aanwezig.



Het onbebouwde deel van de onderzoekslocatie is deels verhard met klinkers, tegels en beton. Het overige terreindeel is onverhard en begroeid met gras.

De aanleiding van dit onderzoek is herontwikkeling op de locatie waarbij een nieuwe functie aan de locatie wordt toebedeeld (van agrarisch naar wonen), de bestaande bebouwing wordt gesloopt en er een nieuwe woning met bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor dient de bodemkwaliteit bekend te zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat op de locatie enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn. In de werktuigenberging op de bevindt zich een bovengrondse dieselloletank (deellocatie A). De wasplaats met olieopslag (deellocatie B), de voormalige ondergrondse huisbrandolietank (deellocatie C), de voormalige ondergrondse gasolietank (deellocatie D), de voormalige bovengrondse dieselloletank (deellocatie E) en de voormalige bovengrondse gasolietank (deellocatie F) worden ook als verdacht deellocaties onderzocht. De bovengrond van de onderzoekslocatie wordt, conform de richtlijnen van de Omgevingsdienst IJsselland, als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. De onderzoekslocatie wordt verder als onverdacht beschouwd voor chemische parameters uit het NEN5740-standaardpakket

Ter plekke van de gehele onderzoekslocatie zijn er 3 boringen verricht en zijn er 16 inspectiegaten gegraven. 1 boring en 5 inspectiegaten zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er zijn 2 diepe boringen afgewerkt met een peilbuis.

#### *Resultaten analyses:*

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG IV) is licht verontreinigd met kwik en PAK;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium en nikkel;
- het grondwater (PB 6) is licht verontreinigd met barium en kobalt en sterk verontreinigd met nikkel. Na herbemonstering van de peilbuis op nikkel is het grondwater sterk verontreinigd met nikkel;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 03 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 04 is niet asbesthoudend.

#### *Hypothese:*

- De hypothese "onverdachte locatie" uit norm NEN5740 dient met betrekking tot de gehele onderzoekslocatie te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.
- De hypothese "verdacht" voor de aanwezigheid van asbest voor het voormalige erf wordt gehandhaafd



- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de bovengrondse dieseltank worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.
- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de werkplaats met olieopslag worden aangenomen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.
- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de voormalige ondergrondse huisbrandolietank worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.
- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de voormalige ondergrondse gasolietank worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.
- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de voormalige bovengrondse dieselolietank worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.
- De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5740 kan met betrekking tot de voormalige bovengrondse gasolietank worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

#### *Conclusie:*

In de bovengrond (BG III en BG IV) en in het grondwater (PB 1, PB 6 en PB B1) zijn lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 en 4.5. Ter plekke van de bovengrondse dieselolietank (deellocatie A) zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de werkplaats met olieopslag zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de voormalige ondergrondse gasolietank zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de voormalige bovengrondse dieselolietank zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. Ter plekke van de voormalige bovengrondse gasolietank zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater geen verontreinigingen gemeten. Vanwege het sterk verhoogde nikkelgehalte is het grondwater in peilbuis PB 6 herbemonsterd. Hierbij werd het sterk verhoogde nikkelgehalte bevestigd. Er is geen antropogene oorzaak voor het sterk verhoogde nikkelgehalte. Er kan worden afgezien van een nader onderzoek (zie paragraaf 4.5 van het bodemonderzoek)

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het toebedelen van een nieuwe functie (van agrarisch naar wonen) aan de locatie en de geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

#### Speelmansweg 13 en 15

In opdracht van BiedtRuimte is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd op een terrein van circa 3400 m<sup>2</sup> aan de Speelmansweg 13+15 te Heeten. De locatie is deels bebouwd met een te slopen woonboerderij, woning en enkele schuren. Inpandig zijn betonvloeren en voormalige mestkelders aanwezig. Het onbebouwde deel is deels verhard met klinkers, tegels en beton, het overige terrein is onverhard en begroeid met gras.



De aanleiding van het onderzoek is de herontwikkeling van de locatie waarbij de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er worden nieuwe woningen en bijgebouwen gerealiseerd.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd, waaruit bleek dat enkele verdachte deellocaties aanwezig zijn, waaronder een voormalige bovengrondse dieseltank en twee asbestverdachte druppelzones. De bovengrond is op basis van de richtlijnen van de Omgevingsdienst IJsselland als asbestverdacht beschouwd. Voor chemische verontreinigingen geldt de locatie als onverdacht volgens het NEN5740 standaardpakket.

Tijdens het veldwerk zijn 1 boring en 14 inspectiegaten gegraven, waarvan enkele doorgezet in de diepere ondergrond en voorzien van peilbuizen. Onder de verhardingen is een laag ophoogzand aangetroffen van circa 0,25 m dikte. De overige bodemlagen bestaan uit fijn tot matig grof, zwak tot matig humeus zand met plaatselijk sporen teelaarde en oerhoudende lagen. Bodemvreemde materialen zijn aangetroffen, waaronder puin. Het freatisch grondwater is gemiddeld op 1,68 m-mv aangetroffen. Aanvullende analyses op arseen zijn uitgevoerd vanwege de aanwezigheid van oerhoudende lagen.

#### *Resultaten analyses:*

- Bovengrond (BG I): niet verontreinigd;
- Bovengrond (BG II): zeer licht verontreinigd met zink;
- Ondergrond (OG): niet verontreinigd, ook niet met arseen;
- Grondwater (PB 1): licht verontreinigd met barium;
- Mengmonsters fijne fractie (MM FF 01, 02, 03): niet asbesthoudend;
- Asbestverdachte druppelzones (MM FF A en B): niet asbesthoudend;
- Voormalige dieseltanklocatie: geen verontreinigingen met minerale olie, BTEX of naftaleen in bodem of grondwater.

#### *Hypothese:*

- De hypothese 'onverdachte locatie' uit NEN5740 wordt verworpen wegens lichte overschrijdingen in bodem en grondwater;
- De hypothese 'verdachte locatie' uit NEN5707 voor asbest wordt verworpen omdat geen asbest is aangetoond;
- De voormalige dieseltanklocatie wordt als onverdacht beschouwd.

#### *Conclusie:*

Er zijn zeer lichte verontreinigingen vastgesteld in de bovengrond en het grondwater, welke geen risico's voor de volksgezondheid opleveren en ruim onder interventiewaarden blijven. Asbest is niet aangetroffen. Voor de voormalige dieseltanklocatie zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Uit milieukundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen het toebedelen van de nieuwe functie (van agrarisch naar wonen) en de geplande nieuwbouw. De bodem is geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik als woonlocatie met tuin.

#### Speelmansweg 7 en 9

In opdracht van BiedtRuimte is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd op een terrein van circa 1.100 m<sup>2</sup> aan de Speelmansweg 7+9 in Heeten. De locatie bestaat deels uit bebouwing (dubbele woning en bijgebouwen), deels uit verharde en onverharde delen met begroeiing. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de functiewijziging van agrarisch naar wonen.



#### *Uitvoering en resultaten veldwerk*

Er zijn 8 inspectiegaten gegraven, waarvan 2 doorgezet tot diepere ondergrond, en één diepe boring met peilbuis geplaatst. De bodem bestaat uit variërend fijn tot grof, zwak tot sterk siltig zand met plaatselijk oerhoudende lagen. Op enkele plekken zijn bodemvreemde materialen zoals puin en kolengruis aangetroffen. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het grondwater is op 1,60 m-mv aangetroffen.

#### *Analyse resultaten*

- Bovengrond (BG I) is (zeer) licht verontreinigd met lood, zink en PAK.
- Bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met kwik.
- Ondergrond is niet verontreinigd, ook niet met arseen.
- Grondwater vertoont zeer lichte verontreiniging met barium en nikkel.
- Mengmonsters van de fijne fractie bevatten asbest, maar ruim onder de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

#### *Hypothese en conclusie*

De hypothese “onverdachte locatie” wordt verworpen vanwege lichte verontreinigingen en asbestaanwezigheid, maar de locatie voldoet als “verdacht locatie” conform NEN-normen.

#### *Conclusie*

De vastgestelde (lichte) verontreinigingen en de lage asbestgehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de functiewijziging naar wonen. De bodem is geschikt voor 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlak bij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden.

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

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

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

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



#### 4.3.2 Situatie plangebieden

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven hierboven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Omgekeerd zorgt het plan niet voor een verbetering van de luchtkwaliteit op omliggende functies, omdat de agrarische activiteiten binnen het plangebied worden gestaakt.

#### 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. Als er geen geurnormen zijn vastgesteld, moet worden voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 Bkl.

#### 4.4.2 Situatie plangebieden

Op het plangebied aan de Speelmansweg 5, Heeten wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt, een compensatiekavel gerealiseerd en de functie verandert naar 'Wonen'. Hiermee wordt een milieugevoelig object toegevoegd. Daarom moet beargumenteerd worden dat omliggende functies geen belemmering vormen door geuroverlast. Er wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe geurbelasting. Enerzijds moet intern worden aangetoond dat omliggende bedrijven de functie 'Wonen' toelaten in het plangebied. Anderzijds mag de functie 'Wonen' andere bedrijven niet hinderen in de bedrijfsvoering.

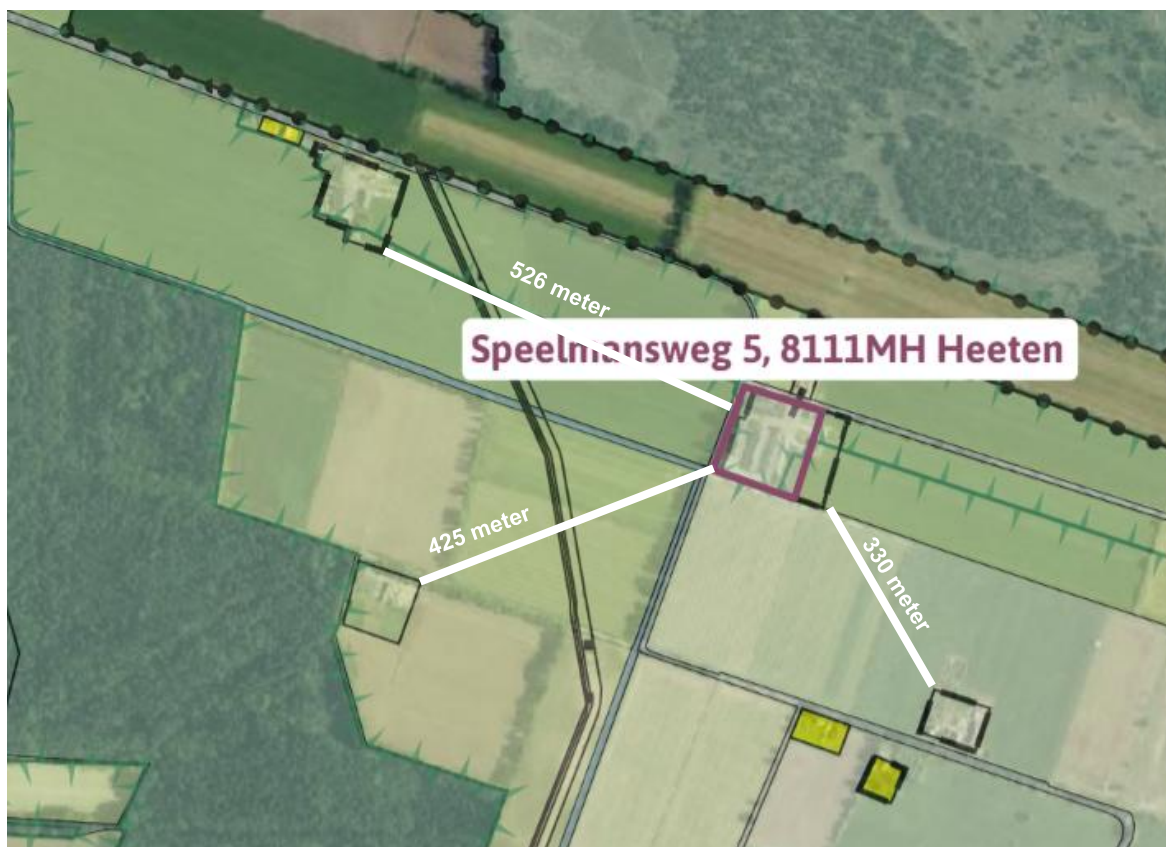
##### *Interne geurbelasting Speelmansweg 5, 7 en 9*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf, een akkerbouwer, ligt op 330 meter afstand; hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan. Op 425 meter afstand ligt een rundveehouderij waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt; ook hier ligt het plangebied buiten de richtafstand. Tot slot ligt op 526 meter nog een akkerbouwbedrijf waarvoor eveneens een afstandsnorm van 30 meter geldt.

Er bevinden zich verder geen agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het plan voldoet daarmee aan het aspect geur en belemmert omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

| Adres:          | Type bedrijf    | Richtafstand | Afstand tot plangebied |
|-----------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Speelmansweg 17 | Akkerbouw       | 30 meter     | 330 meter              |
| Speelmansweg 14 | Rundveehouderij | 100 meter    | 425 meter              |
| Speelmansweg 8  | Akkerbouw       | 30 meter     | 526 meter              |





**Figuur 4.3** afstand plangebied Speelmansweg 5, 7 en 9 tot omliggende bedrijven (bron: Ruimtelijkeplannen)

#### *Interne geurbelasting Speelmansweg 13 en 15*

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op 495 meter afstand en betreft een akkerbouwer. Daarnaast ligt aan de Speelmansweg 17 op 330 meter nog een akkerbouwer. Voor akkerbouw geldt een richtafstand van 30 meter. Hier ligt het plangebied dus buiten. Verder ligt op 525 meter aan de Speelmansweg 31 een rundveehouderij. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Het plangebied valt hierbuiten. Tot slot ligt aan de Haarlerveldweg 5 een agrarische functie. Dit bedrijf heeft de activiteiten gestaakt en vormt dus geen hinder. Er liggen geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen.

| Adres:            | Type bedrijf    | Richtafstand | Afstand tot plangebied |
|-------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Haarlerveldweg 18 | Akkerbouw       | 30 meter     | 495 meter              |
| Haarlerveldweg 5  | Beëindigd       | -            | 765 meter              |
| Speelmansweg 17   | Akkerbouw       | 30 meter     | 330 meter              |
| Speelmansweg 31   | Rundveehouderij | 100 meter    | 525 meter              |





**Figuur 4.4** Afstand plangebied Speelmansweg 13 en 15 tot omliggende bedrijven (bron: Omgevingsloket)

#### *Externe geurbelasting*

Het wijzigen van de functie naar 'Wonen' op het plangebied, de sloop van bedrijfsbebouwing en bouw van een Rood-voor-Rood woning belemmert andere bedrijven rondom het plangebied niet. Gezien de afstanden, die ruim boven de gestelde normen liggen voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het aspect geur.

#### 4.4.3 Conclusie

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

### 4.5 Trilling

#### 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

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten op korte afstand die trillingen veroorzaken. Ook liggen er geen spoorlijnen die trillingen veroorzaken. Hierdoor voldoet het plan aan het aspect trilling.

#### 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 plan heeft een positieve impact op het naastgelegen natura 2000 gebied Boetelerveld. Met het plan wordt er een aanzienlijke stikstofreductie gerealiseerd wat bijdraagt aan de herstelmaatregelen van Natura 2000-gebied het Boetelerveld. Daarnaast wordt de Rood-voor-Rood woning en de nieuw te bouwen woningen op nummer 13 en 15 bijna energieneutraal gebouwd en gasloos. Bovenstaande maakt dat het plan voldoet aan het aspect duurzaamheid.

### 4.6.3 Conclusie

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

## 4.7 Spuitzones

### 4.7.1 Wettelijk kader

Op agrarische gronden waarop gewassen worden geteeld, kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Deze middelen beschermen gewassen tegen ziektes, plagen en onkruid, maar kunnen door verwaaiing ('drift') in de omgeving terecht komen. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de gezondheid van omwonenden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 22 november 2023 geoordeeld dat in dergelijke situaties een minimale afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen een agrarisch perceel waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en een nieuwe milieugevoelige functie, zoals een woning.

In jurisprudentie is aangegeven dat deze afstand in specifieke situaties verkort mag worden, bijvoorbeeld als gebruik wordt gemaakt van een struweelhaag van 3 meter breed en 2,4 meter hoog (verkorting naar 30 meter) of een groenblijvende haag (verkorting naar 20 meter). Het Ctgb en het RIVM hebben echter geen gezondheidsrisico's vastgesteld bij het wonen nabij bollenvelden, waardoor het onder voorwaarden verkleinen van spuitzones juridisch houdbaar wordt geacht.

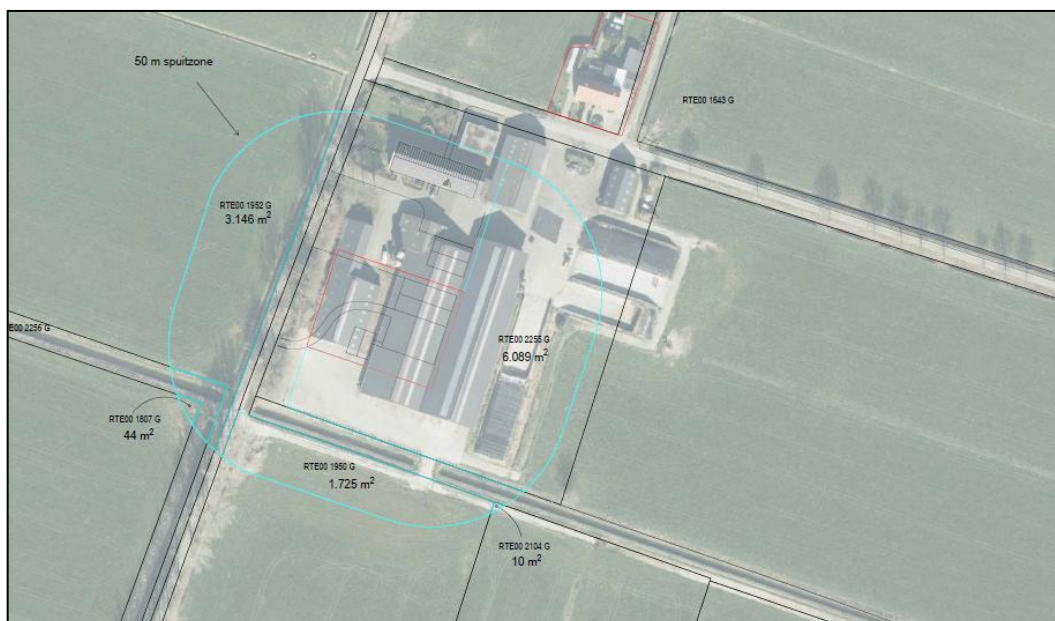
### 4.7.2 Situatie plangebieden

#### Speelmansweg 5, 7 en 9

Binnen het plangebied vindt een functiewijziging plaats naar een Rood-voor-Rood woning. Deze woning ligt binnen 50 meter van een agrarisch perceel waarop mogelijk gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. De betreffende gronden zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer, waardoor instemming van de eigenaar vereist is met de beperkingen die voortvloeien uit de spuitzone.

De betreffende agrariër heeft verklaard akkoord te gaan met de instandhouding van een 50 meter spuitzone rond de nieuwe woning. Dit betekent dat binnen die zone geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast, tenzij gebruik wordt gemaakt van driftreducerende maatregelen of fysieke afscheidingen die in de jurisprudentie als toereikend zijn aangemerkt.





**Figuur 4.5** spuitzones om het plangebied van de Speelmansweg 5, 7 en 9

#### Speelmansweg 13 en 15

Ook de erven aan de Speelmansweg 13 en 15 liggen binnen 50 meter van gronden waarop in de toekomst mogelijk gewasbeschermingsmiddelen toegepast zouden kunnen worden. Deze gronden zijn echter in eigendom van de initiatiefnemers, die instemmen met de eventuele beperkingen.



**Figuur 4.6** spuitzones om het plangebied van de Speelmansweg 13 en 15.



#### 4.7.3 Conclusie

Met dit plan wordt voor de betrokken erven een functiewijziging doorgevoerd van “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” naar “Wonen”. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bestaande bebouwing wordt grotendeels gesloopt ten behoeve van de realisatie van woonerven.

De realisatie van de Rood-voor-Rood woning vindt plaats in overeenstemming met de geldende regelgeving en jurisprudentie rondom spuitzones. Door de instemming van de eigenaren van de agrarische gronden met de noodzakelijke gebruiksbeperkingen binnen de spuitzone, ontstaat een juridisch houdbare situatie.

De bescherming van de gezondheid van de toekomstige bewoners wordt hiermee voldoende geborgd, terwijl agrarische bedrijfsvoering buiten de 50 meter zone onaangetast blijft. Het initiatief is daarmee evenwichtig, planologisch verantwoord, en voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.8 Gezondheid

#### 4.8.1 Wettelijk kader

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

#### 4.8.2 Situatie plangebieden

Zoals blijkt uit deze motivering voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van de functie Wonen op het plangebied Speelmansweg. Zoals blijkt uit dit hoofdstuk kan er gesteld worden dat er sprake is van gezond wonen.

#### 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

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuiskundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Er zijn twee watertoetsen uitgevoerd, één voor de Speelmansweg 5, 7 en 9 en de andere voor de Speelmansweg 13 en 15.

#### 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

### Speelmansweg 5, 7 en 9

In het kader van de Omgevingswet is voor het plan aan de Speelmansweg 5, 7 en 9 een watertoets uitgevoerd via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van de aangeleverde gegevens heeft Waterschap Drents Overijsselse Delta het plan beoordeeld en het initiatief geclassificeerd als korte procedure. Hiermee gaat het waterschap onder voorbehoud akkoord met het plan, mits de hieronder genoemde uitgangspunten worden meegenomen in de onderbouwing en uitvoering.

### *Relevante beleidskaders*

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Daarnaast zijn de Waterschapsverordening en legger belangrijke instrumenten voor waterbeheer in ruimtelijke plannen. De meest actuele gegevens zijn beschikbaar via de kaartviewer van het waterschap.

### *Invloed op de waterhuishouding*

- Het plan betreft de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een woning met bijgebouwen, met minder dan tien wooneenheden.
- Er worden geen schadelijke effecten op waterkwaliteit, ecologie of wateroverlast verwacht.
- Voor de bouw geldt een minimale ontwateringsdiepte van 80 cm tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de onderzijde van de bouwvloer.
- Bij bouwen zonder kruipruimte kan een kleinere ontwateringsdiepte volstaan.
- Een drempelhoogte van 30 cm boven straatpeil wordt aanbevolen om wateroverlast binnen de woning te voorkomen.

### *Hemelwaterbeheer*

- Hemelwater mag niet meer worden afgevoerd op het riool.
- Voorkeur voor vasthouden en infiltratie van regenwater op de locatie zelf, bijvoorbeeld via wadi's, infiltratiekratten of IT-riool.
- Indien infiltratie niet mogelijk is, mag hemelwater via een bodempassage op oppervlaktewater worden geloosd, zonder dat dit wateroverlast veroorzaakt in de omgeving.
- Bij aanleg van verhardingen dient een compensatie van minimaal 10% van het verhard oppervlak te worden gerealiseerd om versnelde afvoer te compenseren, met een maximale peilstijging van 30 cm.
- Het plan dient aan te geven hoe de afvoer en berging van hemelwater in de huidige en toekomstige situatie wordt geregeld conform eisen van gemeente en waterschap.

### *Gebruik van materialen*

- Uitlogende materialen die het oppervlaktewater kunnen verontreinigen mogen niet worden toegepast.

### *Vergunningen en meldingen*

- Voor werkzaamheden binnen beperkingengebieden van het waterschap (zoals watergangen, dijken, bergingsgebieden) kunnen vergunning- of meldingsplicht gelden.
- Indien grondwater wordt onttrokken of hemelwater op oppervlaktewater wordt geloosd, kan een omgevingsvergunning wateractiviteit nodig zijn.
- Voor lozingen op oppervlaktewater geldt vergunning- of meldingsplicht volgens de Waterschapsverordening.



### *Oppervlaktewater en beheer*

- Binnen het plangebied ligt een A-oppervlaktewaterlichaam met een beschermingszone (beperkingengebied).
- Activiteiten binnen dit gebied vereisen vergunning of melding bij het waterschap, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden.
- Er geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de watergang voor rijdend onderhoud.

### Speelmansweg 13 en 15

Op basis van deze digitale toets kwam u uit op een normale procedure. Na beoordeling heeft het waterschap deze procedure omgezet naar een korte procedure. Dit betekent dat het waterschap akkoord gaat met uw plan, mits u de onderstaande uitgangspunten, uitgewerkt, opneemt in de onderbouwing bij het plan of de omgevingsvergunningsaanvraag. De uitgangspunten staan hieronder beschreven.

### *Standaard uitgangspunten – korte procedure*

In het kader van de Omgevingswet is het verplicht ruimtelijke plannen te 'wegen ten aanzien van waterbelangen'. De watertoets vormt hiervoor een beoordeling en waarborgt dat waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten worden meegenomen. De landschapsontsierende gebouwen worden gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingepast.

Het perceel wordt gesplitst waarbij de woning aan de noordzijde 9,93 hectare grond krijgt en de woning aan de zuidzijde 7,45 hectare. Bij beide woningen wordt een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

### *Relevant beleid*

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. De watertoets doorloopt verschillende fasen: initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase, waarbij initiatiefnemer en waterbeheerder elk hun rol vervullen. Het waterschap baseert haar uitgangspunten op de door u aangeleverde informatie en houdt daarbij rekening met de Waterschapsverordening en de legger. Voor de meest recente gegevens kunt u onze kaartviewer raadplegen (Kaartviewer WDODelta).

### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en is er geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte adviseren wij een ontwateringsdiepte van minimaal 80 cm, dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de onderzijde van de bouwvloer. Bij bouwen zonder kruipruimte kan een kleinere ontwateringsdiepte volstaan. Ter voorkoming van wateroverlast binnen woningen adviseren wij een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes zoals kelders en parkeergarages moet extra aandacht zijn voor de afvoer van hemelwater.

### *Voorkeursbeleid hemelwater*

Wij vragen u in de onderbouwing/toelichting aan te geven hoe binnen het plan wordt omgegaan met hemelwater. Hemelwater mag niet meer worden afgevoerd op het riool. Uitgangspunt is het watersysteem te ontlasten en gebiedseigen water vast te houden waar het valt. Raadpleeg hiervoor ook het omgevingsplan en rioleringsplan van de gemeente, en houd rekening met het gemeentelijk hemelwaterbeleid.

Hemelwater dient ter plaatse in de bodem of op het oppervlaktewater te worden teruggebracht. Het waterschap geeft de voorkeur aan infiltratie in de bodem, bij voorkeur via wadi's of oppervlakkige infiltratievoorzieningen. Indien oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, kan ondergrondse infiltratie via bijvoorbeeld infiltratieriool of infiltratiekratten



worden toegepast. Wanneer infiltratie niet mogelijk is, mag hemelwater via bodempassage op oppervlaktewater worden geloosd. Hierbij mag geen wateroverlast op aangrenzende percelen of het watersysteem ontstaan.

#### *Compensatie bij verharding*

Voor het aanwezige verhard oppervlak adviseert het waterschap een berging te realiseren ter compensatie van de versnelde afvoer van hemelwater. Voor kleine plannen geldt dat 10% van het totale verhard oppervlak wordt ingezet voor berging met een maximale peilstijging van 30 cm. De berging dient ontworpen te zijn op basis van een vertraagde afvoer en infiltratie.

Bij herstructureringen moet het plan voldoen aan klimaatbestendige watersystemen. Het waterschap adviseert daarbij het volgende stappenplan:

- Beschrijf de huidige situatie van hemelwaterafvoer binnen het plangebied;
- Geef aan hoe hemelwater in de nieuwe situatie wordt benut, verwerkt en afgevoerd;
- Beschrijf de wijziging van de hemelwateraanvoer op het watersysteem door de ontwikkeling.

#### *Gebruik van uitlogende materialen*

Het gebruik van materialen die uitlogen en water kunnen verontreinigen wordt afgeraden om de waterkwaliteit te beschermen.

#### *Watervergunning of melding*

Deze uitgangspuntennotitie is geen omgevingsvergunning wateractiviteit of melding. Voor werkzaamheden in beperkingengebieden (waterstaatswerken, watergangen, bergingsgebieden) of bij lozing van hemelwater op oppervlaktewater kan een vergunning of melding nodig zijn. Raadpleeg hiervoor [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl).

#### *Wetgeving lozen in oppervlaktewater*

Voor lozingen op oppervlaktewater geldt een vergunning- of meldingsplicht volgens de Waterschapsverordening. Schoon hemelwater mag, na toepassing van de voorkeursreeks, worden afgevoerd naar oppervlaktewater (bijvoorbeeld van daken). Voor overige afvoer van hemelwater geldt een voorkeur voor bovengrondse afvoer boven afvoer via de riolering.

#### *Oppervlaktewaterlichamen*

In het plangebied bevinden zich A- en B-oppervlaktewaterlichamen. Deze watergangen zijn opgenomen in de legger en worden beschermd via de Waterschapsverordening. Voor activiteiten binnen de beperkingsgebieden is tijdige melding of vergunningaanvraag bij WDOdelta noodzakelijk. Voor rijdend onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang.

## 5.3 Conclusie

Met het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de watertoets. Hiermee is het plan uitvoerbaar.



## 6 Waarborgen van de veiligheid

### 6.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

### 6.2 Situatie plangebieden

In de omgeving van de plangebieden (rood omlijnd) liggen een aantal risicobronnen afkomstig van gasleidingen onder de grond. Voor het erf aan de Speelmansweg 5 is een aanvullend onderzoek naar de veiligheid van toekomstige bewoners uitgevoerd. In bijlage 6 is een onderzoek uitgevoerd. Hieronder is de samenvatting gegeven van het onderzoek.

#### Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling aan de Speelmansweg in Heeten is kwalitatief beoordeeld of er risico's zijn in verband met nabijgelegen aardgasleidingen, conform de Omgevingswet. De belangrijkste uitkomsten zijn als volgt:

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

#### *Aandachtsgebieden*

- Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleidingen, maar volledig buiten de 100% letaliteitscontour.
- De nieuw te realiseren woning wordt aangemerkt als 'kwetsbaar'.
- Het bevoegd gezag is niet verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen.



- Gezien het beperkte aantal personen in de woning en de dunbevolkte omgeving, wordt voldaan aan artikel 5.15 van het Bkl.
- Vlucht- en schuilmogelijkheden zijn beoordeeld; bewoners worden geacht zelfredzaam te zijn. Het wordt aanbevolen hen te informeren over handelingsperspectief en vluchtmogelijkheden bij calamiteiten.
- De gemeente bepaalt of aanvullende maatregelen nodig zijn. De veiligheidsregio kan hierbij adviseren in het kader van artikel 5.2 Bkl.

Voor het erf aan de Speelmansweg 13 en 15 geldt dat de feitelijke situatie hetzelfde blijft. Er worden geen aanvullende wooneenheden gerealiseerd. Er vindt alleen functieverandering plaats en sloop en herbouw van de bestaande woningen. In de omgeving liggen een aantal risicobronnen, maar doordat de feitelijke situatie niet verandert is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.



**Figuur 6.1** uitsnede risicokaart (bron: atlas van de leefomgeving)

### 6.3 Conclusie

Uit het onderzoek en de analyse blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het aspect externe veiligheid.



## 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

De woning aan de Speelmansweg 5 heeft een karakteristieke aanduiding en blijft behouden. De sloop van de omliggende, landschapsontsierende agrarische bebouwing heeft geen negatieve invloed op de karakteristieke waarden van het erf; het aanzicht wordt juist versterkt. De nieuwe functie Wonen biedt bovendien een betere bescherming dan de voormalige agrarische functie. Ontwikkelingen die een negatief effect zouden kunnen hebben op het plangebied zijn hiermee niet langer mogelijk. Hiermee wordt door de functiewijziging naar Wonen de woning beter beschermd tegen externe invloeden. Tot slot wordt geïnvesteerd in erfbeplanting die aansluit bij het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van de locatie.

##### 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 geen archeologische verwachtingswaarde. De verwachting is daardoor niet dat er archeologische waarden worden geschaad met dit initiatief. Een aanvullend onderzoek naar archeologie is niet nodig. Dit maakt dat het plan voldoet aan het aspect archeologie.

#### 7.1.3.2 Conclusie

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

## 7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 7.2.1 Wettelijk kader

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

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



**Figuur 7.1** Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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



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

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

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

### 7.2.2 Situatie plangebied

In het kader van de LBV+-regeling worden de erven aan de Speelmansweg 5, 7, 9, 13 en 15 herontwikkeld. De plannen voorzien in een functiewijziging naar *Wonen*, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en een streekeigen landschappelijke herinrichting. Op Speelmansweg 5 wordt een compensatiewoning gerealiseerd, inclusief een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> ten behoeve van het hobbymatige beheer van omliggende gronden. De bestaande woningen aan de Speelmansweg 7 en 9 worden planologisch losgekoppeld van Speelmansweg 5 en kunnen als zelfstandige woonlocaties worden benut. Op het erf aan de Speelmansweg 13 en 15 wordt de bestaande aaneen gebouwde woning gesloopt en nieuwgebouwd; beide woningen mogen een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> realiseren op basis van de hobbyboerenregeling. Het erf wordt omgezet van de agrarische naar de woonfunctie. Alle erven worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en erfafscheidingen, passend binnen het karakter van het Sallandse landschap. Met het plan wordt 1 woning toegevoegd. Hierdoor is het plan geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder.

### 7.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 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

Met het plan is geen sprake van een exces.



## 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.

Voor het plan zijn twee Flora en Fauna onderzoeken uitgevoerd en een nader onderzoek naar de huismus. Het onderzoek voor de Speelmansweg 5 is bijgevoegd in bijlage 3. Het onderzoek voor de Speelmansweg 13 en 15 is toegevoegd als bijlage 3a, het vervolgonderzoek naar de huismus als bijlage 3b.

### 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

##### Speelmansweg 5

##### *Soortbescherming*

Er worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, zoals te zien is in bijlage 3. Wel moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Voor vleermuizen, overige zoogdieren en andere soorten zijn geen schadelijke handelingen vastgesteld.

##### Speelmansweg 13 en 15

##### *Natuurwaarden en ecologie*

##### *Soortbescherming (Flora- en fauna-activiteit – Omgevingswet)*

Voor flora, vleermuizen, zoogdieren en overige soorten worden geen schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet verwacht, zie bijlage 3a. Voor vogels is er mogelijk sprake van schadelijke handelingen als gevolg van de aanwezigheid van de huismus. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of er sprake is van een Flora- en fauna-activiteit (soorten) waarvoor een vergunning nodig is.

Uit het nader onderzoek naar de huismus, zie bijlage 3b, blijkt dat de geplande werkzaamheden geen schadelijke handelingen opleveren in het kader van de flora- en fauna-activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet. Tijdens de veldbezoeken is geen nestindicatief gedrag waargenomen en zijn er geen nest- of verblijfplaatsen aangetroffen.

#### 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 vergunning plichtig.



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

#### Speelmansweg 5

##### *Gebiedsbescherming – Natura 2000*

Voor de sloop-, aanleg- en gebruiksfase van het plan kan stikstofdepositie optreden. Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd, zie bijlage 4 en 4a. Uit deze berekening blijkt dat de berekende depositie op omliggende Natura 2000-gebieden onder de drempelwaarden blijft en niet leidt tot significante negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden.

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Overijssel). Verdere toetsing in de vorm van een 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

##### *Houtopstanden*

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Omgevingswet onder het onderdeel houtopstanden. Er geldt daarom geen meldplicht of herplantplicht.

#### Speelmansweg 13 en 15

##### *Gebiedsbescherming – Natura 2000*

De planlocatie ligt op ongeveer 197 meter afstand van het Natura 2000-gebied Het Boetelerveld. Om deze reden is een AERIUS-berekening uitgevoerd, zie bijlage 4 en 4a. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Overijssel). Verdere toetsing in de vorm van een 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

##### *Houtopstanden*

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Omgevingswet. Overtreding op dit onderdeel Omgevingswet is niet aan de orde.

### 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

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is geen vergunning vereist voor schadelijke handelingen met betrekking tot flora- en fauna-activiteiten op grond van de Omgevingswet. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde soorten.



## 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

De plangebieden liggen aan de Speelmansweg. De Speelmansweg heeft geen beperkingsgebieden. Er zijn geen andere beperkingengebiedactiviteiten in de omgeving van de plangebieden.

### 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. Uit het onderzoek en de analyse blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties.

#### 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

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit over voorliggend plan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 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.

De ontwikkeling is binnen een redelijke termijn uitvoerbaar, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling plaatsvindt. Het plan wordt geheel gefinancierd door de initiatiefnemers, dit vormt hierdoor geen belemmering voor het plan. Bovenstaande is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

### 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)

In het kader van de LBV+-regeling worden de erven aan de Speelmansweg 5, 7, 9, 13 en 15 herontwikkeld. De plannen voorzien in een functiewijziging naar Wonen, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en een streekeigen landschappelijke herinrichting. Op Speelmansweg 5 wordt een compensatiewoning gerealiseerd, inclusief een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> ten behoeve van het hobbymatige beheer van omliggende gronden. De bestaande woningen aan de Speelmansweg 7 en 9 worden planologisch losgekoppeld van Speelmansweg 5 en kunnen als zelfstandige woonlocaties worden benut. Op het erf aan de Speelmansweg 13 en 15 wordt de bestaande aaneengebouwde woning gesloopt en nieuwgebouwd; beide woningen mogen een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> realiseren op basis van de hobbyboerenregeling. Het erf wordt omgezet van de agrarische- naar de woonfunctie. Alle erven worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en erfafscheidingen, passend binnen het karakter van het Sallandse landschap.

Initiatiefnemers hebben omwonenden geïnformeerd over de plannen. Omwonenden zijn geïnformeerd doormiddel van het inrichtingsplan. Ook is er een principebesluit genomen. Dit besluit is gepubliceerd.

#### *Wat vindt de omgeving*

De omwonenden gaat akkoord met het plan en snappen de beweegredenen van de initiatiefnemers. Ze zijn positief over het groene karakter van het plan. Uit de gesprekken die zijn geweest met de omwonenden zijn geen bezwaren gekomen.

#### 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 de locatie

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

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het 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.

### 12.1 Conclusie

Met het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de 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.

#### *Afwijken bruidsschat*

Vanuit artikel 5.89l van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt een verplichting om de bruidsschatregels uit artikel 22.36 aan te passen zodat de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken worden beperkt. In de regels van voorliggend plan wordt een aanvulling gedaan op artikel 22.36 van de bruidsschat door op te nemen dat voor het realiseren van bodemgevoelige bouwwerken van meer dan 50 m<sup>2</sup> vergunningsplichtig zijn op basis van artikel 22.26 van de bruidsschat. Eveneens wordt in de regels van voorliggend plan een aanvulling gedaan op de meetbepalingen uit de bruidsschat door op een eenduidige manier aan te geven op welke wijze hoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

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

### 13.2 Opzet van de regels

#### 13.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 van het TAM-omgevingsplan zijn de algemene regels opgenomen die van toepassing zijn op het gehele plan.

- **Artikel 1** bevat de begripsbepalingen. Naast plan-specifieke begrippen zijn ook de begrippen uit de relevante AMvB's (zoals het Omgevingsbesluit en het Besluit kwaliteit leefomgeving) van toepassing verklaard. Bij strijdigheid prevaleren de plan-specifieke begrippen. Begrippen uit bijlage 1 van de Omgevingswet zijn niet herhaald in dit artikel.
- **Artikel 2** Dit artikel bepaalt op welke locatie en onder welke voorwaarden de regels van het TAM-omgevingsplan van toepassing zijn. In onderdeel a wordt duidelijk gemaakt dat bepaalde besluiten op grond van de Omgevingswet niet gelden voor deze specifieke locatie, indien ze betrekking hebben op regels uit het overgangsrecht van de Invoeringswet. Onderdeel b regelt dat dit TAM-omgevingsplan voorrang heeft boven eventueel strijdige regels in afdeling 22.2 en 22.3 van het reguliere omgevingsplan. Tot slot geeft onderdeel c aan op welk gebied dit TAM-omgevingsplan precies van toepassing is: de locatie zoals aangeduid in het bijbehorende GML-bestand. Dit voorkomt onduidelijkheid over het ruimtelijke bereik van dit plan.
- **Artikel 3** Dit artikel bepaalt dat voor een omgevingsvergunning op basis van dit TAM-omgevingsplan dezelfde aanvraagvereisten gelden als die in paragraaf 22.5.2 van het reguliere omgevingsplan zijn opgenomen. Hiermee wordt uniformiteit gewaarborgd in de wijze waarop aanvragen worden ingediend,



zodat er geen afwijkende of aanvullende eisen gelden specifiek voor dit TAM-omgevingsplan. Dat zorgt voor duidelijkheid en een soepele afhandeling van vergunningaanvragen.

- **Artikel 4** In dit artikel zijn aanvullende en afwijkende meet- en rekenregels vastgelegd ten opzichte van artikel 22.24 van het reguliere omgevingsplan. Deze bepalingen zorgen voor duidelijkheid bij het toetsen van bouwplannen. Zo wordt bijvoorbeeld gespecificeerd hoe afstanden, hoogtes, oppervlakten en volumes van bouwwerken gemeten moeten worden. Ook is vastgelegd welke bouwdelen als ondergeschikt worden beschouwd en buiten beschouwing mogen blijven bij het bepalen van maatvoeringen. Deze precisering is van belang om eenduidige interpretatie van de regels te waarborgen en een zorgvuldige beoordeling van vergunningsaanvragen mogelijk te maken.
- **Artikel 5** Dit artikel bevat een restverbod en vormt een belangrijke aanvulling op de specifieke regels in het TAM-omgevingsplan. Het bepaalt dat alle gebruiks- en bouwactiviteiten die niet expliciet zijn toegestaan, of die in strijd zijn met de regels van dit plan, niet zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die buiten de reikwijdte van het plan vallen. Uitzondering hierop vormen bestaande bouwwerken, waarvoor een overgangsrechtelijke bescherming geldt. Dit sluit aan bij het rechtszekerheidsbeginsel en voorkomt dat bestaande legale situaties ten onrechte als strijdig worden aangemerkt.

### 13.2.2 Aanwijzingen fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 2 is één specifieke locatie aangewezen die bijzondere bescherming verdient vanwege zijn waarde voor de fysieke leefomgeving.

- **Artikel 6** In dit artikel worden specifieke gebouwen binnen het plangebied aangewezen als karakteristieke bouwwerken. Deze aanduiding betekent dat deze gebouwen een bijzondere architectonische, cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde hebben. Het doel is om deze waardevolle bouwwerken te beschermen en behoud te bevorderen, zodat zij een herkenbare en positieve bijdrage blijven leveren aan het karakter van de omgeving. Eventuele veranderingen aan deze bouwwerken worden hierdoor aan strengere regels gebonden.
- **Artikel 7** in dit artikel worden specifieke gebouwen binnen het plangebied aangewezen als gemeentelijke monumenten.

### 13.2.3 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat regels over hoofdgebruiksactiviteiten.

- **Artikel 8** Dit artikel regelt het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het plangebied en stelt duidelijke verboden om ongewenste activiteiten te voorkomen. Zo is opslag, storten of het gebruiken van gronden en gebouwen voor opslag alleen toegestaan wanneer dit direct verband houdt met de woonfunctie. Daarnaast is het gebruik van gebouwen als seksinrichting verboden om ongewenste bedrijfsactiviteiten tegen te gaan. Ten slotte is het bedrijfsmatig houden van vee niet toegestaan, waarbij alleen het hobbymatig houden van dieren is toegestaan. Hiermee wordt de leefbaarheid en het karakter van het gebied beschermd.
- **Artikel 9** Dit artikel beschrijft welke agrarische activiteiten zijn toegestaan binnen de locatie 'Agrarisch activiteiten – toegestaan'.

### 13.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen voor ondergeschikte gebruiksactiviteiten.

- **Artikel 10** Artikel 10 regelt kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis. Deze zijn toegestaan als ze passen bij de woonfunctie, maximaal 35% van de gebruiksoppervlakte (max. 50 m<sup>2</sup>) beslaan, geen overlast veroorzaken voor de woonomgeving, door de bewoner zelf worden uitgevoerd en parkeren zoveel mogelijk



op eigen terrein gebeurt. Milieubelastende en m.e.r.-plichtige activiteiten zijn verboden. Detailhandel is alleen beperkt toegestaan als deze direct verband houdt met het bedrijf.

- **Artikel 11** Artikel 11 staat bed & breakfast aan huis toe als een toeristisch-recreatieve voorziening ondergeschikt aan de woonfunctie, met overnachting en ontbijt binnen het hoofdgebouw. Overnachtingen voor tijdelijke werkzaamheden of permanente kamerverhuur vallen hier niet onder. Maximaal 4 slaapplekken zijn toegestaan.
- **Artikel 12** Dit artikel regelt dat nevenfuncties aan huis zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan de hoofdwoonfunctie en geen negatieve invloed op de leefomgeving hebben.
- **Artikel 13** Dit artikel bepaalt dat nevenfuncties van niet-agrarische bedrijven een omgevingsvergunning vereisen. De vergunning wordt alleen verleend indien de functie passend is bij de woonomgeving en geen significante overlast veroorzaakt.
- **Artikel 14** Dit artikel behandelt nevenfuncties in plattelandskamers, die ook vergunningplichtig zijn. Het gebruik moet passen binnen de woon- en leefomgeving en mag de woonfunctie niet verdringen.

#### 13.2.5 Bouwactiviteiten

- **Artikel 15** Dit artikel geeft regels voor bouwactiviteiten binnen het plangebied, zoals het niet dubbel meetellen van grond bij eerdere bouwplannen en de situering van gebouwen ten opzichte van de weg en perceelgrenzen.
- **Artikel 16** Dit artikel regelt dat voor het bouwen of verbouwen van hoofdgebouwen een omgevingsvergunning nodig is. Voorwaarden betreffen maximale goot- en bouwhoogtes, dakhelling, situering ten opzichte van perceelgrenzen en kapvormen.
- **Artikel 17** Dit artikel staat het bouwen van bijbehorende bouwwerken toe, mits ze voldoen aan de maximale oppervlakte en andere planregels.
- **Artikel 18** Dit artikel bepaalt dat bepaalde bijbehorende bouwwerken vergunningplichtig zijn. Voorwaarden betreffen afstand tot perceelsgrenzen, goot- en bouwhoogte, totale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het perceel
- **Artikel 19** Dit artikel stelt dat andere bouwwerken een vergunning nodig hebben. Voorbeelden zijn lichtmasten, waarbij maximale hoogte en andere relevante voorwaarden worden gehanteerd

#### 13.2.6 Activiteiten met betrekking tot gemeentelijke monumenten

- **Artikel 20** Artikel 20 regelt dat voor werkzaamheden aan gemeentelijke monumenten, die zijn aangewezen als cultureel erfgoed, een zorgplicht geldt. Iedereen die activiteiten uitvoert waarbij schade aan zo'n monument kan ontstaan, moet alle redelijke maatregelen nemen om beschadiging of vernieling te voorkomen. Daarnaast kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld om deze zorgplicht te waarborgen en het behoud van het erfgoed te garanderen.
- **Artikel 21** Artikel 21 regelt dat het geheel of gedeeltelijk slopen van gemeentelijke monumenten zonder omgevingsvergunning verboden is, met uitzondering van normaal onderhoud of lopende werkzaamheden vóór de terinzagelegging. De vergunning wordt alleen verleend als het behoud van de monumentale hoofdvorm van het pand gewaarborgd blijft, deze hoofdvorm niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld of redelijkerwijs niet te handhaven is. Ook moet uit een deskundigenrapport blijken dat monumentale onderdelen niet onevenredig worden aangetast, en mag sloop alleen plaatsvinden van delen die niet als monumentaal gelden zonder de hoofdvorm te schaden. Hiermee wordt het behoud van cultureel erfgoed beschermd.



- **Artikel 22** Artikel 22 verbiedt het beschadigen, vernielen en het nalaten van noodzakelijk onderhoud aan gemeentelijke monumenten. Dit om het behoud van cultureel erfgoed en de monumentale waarden van deze panden te waarborgen.

### 13.2.7 Algemene regels

Hoofdstuk 8 bevat een algemene regeling:

- **Artikel 23** Artikel 23 stelt dat bij bouwplannen en gebruikswijzigingen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en behouden, volgens de "Parkeernormen Raalte 2015" en eventuele opvolgers. Afwijkingen zijn mogelijk via maatwerk- of vergunningvoorschriften als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan.

### 13.2.8 Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 9 de overgangs- en slotregels opgenomen.

- **Artikel 24** Artikel 24 regelt het overgangsrecht voor gebruik en bouwwerken. Bestaand gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan strijdig is met dit plan mag worden voortgezet, maar veranderingen in dat gebruik zijn beperkt. Het gebruik mag niet langer dan een jaar worden onderbroken zonder het recht te verliezen om het te hervatten. Dit overgangsrecht geldt voor tien jaar vanaf de inwerkingtreding van het plan. Voor bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding aanwezig zijn of waarvoor een vergunning is verleend, geldt dat zij mogen worden vernieuwd of veranderd, zolang de afwijking van het plan niet wordt vergroot. Ook na calamiteiten mag een bouwwerk worden herbouwd binnen twee jaar. Bouwwerken zonder vergunning die in strijd waren met het eerdere plan vallen hier niet onder. Dit overgangsrecht geldt eveneens tien jaar vanaf de inwerkingtreding.



## Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 en 2a Watertoets

Bijlage 3, 3a en 3b QuickScan Flora & Fauna

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 4a Berekening gebruiksfase

Bijlage 5, 5a en 5b Bodemonderzoek

Bijlage 6 Carola-berekening

