

# TAM-omgevingsplan 20 Pleegsterdijk 28 Raalte



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	3
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied .....	3
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging .....	3
1.3	Leeswijzer .....	4
2.	Toekomstige situatie .....	6
2.1	Bestaande situatie .....	6
2.3	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving .....	9
3.	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege .....	11
3.1	Omschrijving gevraagde activiteiten .....	11
3.2	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege .....	11
3.2.1	Strijdigheden met wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte, 50 <sup>e</sup> wijziging, Omgeving Pleegsterdijk 28 en 28a' .....	11
3.2.2	Bruidsschat .....	12
3.2.3	Gemeentelijke verordeningen .....	12
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie .....	13
4.1	Visie en beleid voor het plangebied .....	13
4.1.1	Nationale omgevingsvisie .....	13
4.1.2	Instructieregels Rijk .....	13
4.1.3	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel .....	15
4.1.4	Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 .....	21
4.1.5	Beleid Erven in Beweging 2023 gemeente Raalte .....	22
4.1.6	Welstandsnota Raalte .....	23
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders .....	23
4.2.1	Provinciaal vooroverleg .....	23
4.2.2	Participatie omgeving .....	23
5	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu .....	25
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	25
5.2	m.e.r.-beoordeling .....	26
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren .....	26
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming .....	28
5.5	Luchtkwaliteit .....	30
5.6	Geluid .....	32
5.7	Geur .....	34
5.8	Omgevingsveiligheid .....	35
5.9	Trilling .....	36
5.10	Archeologie .....	37
5.11	Bodem .....	37
5.12	Gezondheid .....	38
5.13	Duurzaamheid .....	40
5.14	Waterbelang .....	40
6	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties .....	43
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties .....	43
6.2	Wijzigen omgevingsplan .....	43
7	Bijlagen .....	45

## 1. Inleiding

### 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse van de Pleegsterdijk 28 in Raalte een varkenshouderij. Het bedrijf neemt deel aan de LBV-regeling (Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties). Door deelname aan de beëindigingsregeling dienen bedrijfsgebouwen en voorzieningen behorende tot de varkenshouderij te worden gesloopt. Vervolgens dient in het omgevingsplan te worden gewaarborgd dat de locatie niet langer gebruikt kan worden voor het houden van landbouwhuisdieren.

Na de sloop ontstaat er ruimte om het erf toekomstbestendig in te richten. Initiatiefnemer staakt de varkenshouderij en is voornemens de locatie te wijzigen naar een woonbestemming. Het bijgebouw en de berging blijven in gebruik bij de woning met nummer 28. Ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing, wordt één extra woning gerealiseerd binnen de contouren van het huidige erf. Daarnaast vindt een KGO-investering plaats.

Aangezien het geldende ruimtelijke plan zodanig gewijzigd moet worden dat het houden van dieren op de betreffende locatie uitgesloten wordt en de nieuwe functie wordt toegestaan, wordt een TAM-omgevingsplan opgesteld. Op 17 december 2024 heeft het college van B&W in principe ingestemd met het verzoek om medewerking te verlenen aan de wijziging.

*Afbeelding 1.1 – impressie bestaande situatie*



### 1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

#### *Beoordelingskader*

Een TAM-imro is een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet mogelijk is met de nieuwe standaarden onder de Omgevingswet. De TAM-imro wordt gebruikt voor het planologisch borgen van activiteiten die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten, aangeduid als de bruidsschat.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan door middel van TAM-imro geldt enerzijds dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op het plan) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. De volgende regels en instructies zijn van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan door middel van TAM-imro is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De initiatiefnemer wenst haar plan te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

#### *Belangenafweging*

Het college heeft bij het wijzigen van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijke beslissing is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Onderhavige ontwikkeling, namelijk het formeel staken van de veehouderij, de functiewijziging naar 'Wonen' en de realisatie van een extra burgerwoning, voldoet aan het vereiste dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het plan bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

De wijziging van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het plan te realiseren.

### **1.3 Leeswijzer**

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

De toelichting bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken.

- Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

- In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject.
- In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
- In hoofdstuk 6 komt de systematiek van het TAM-omgevingsplan aan de orde.

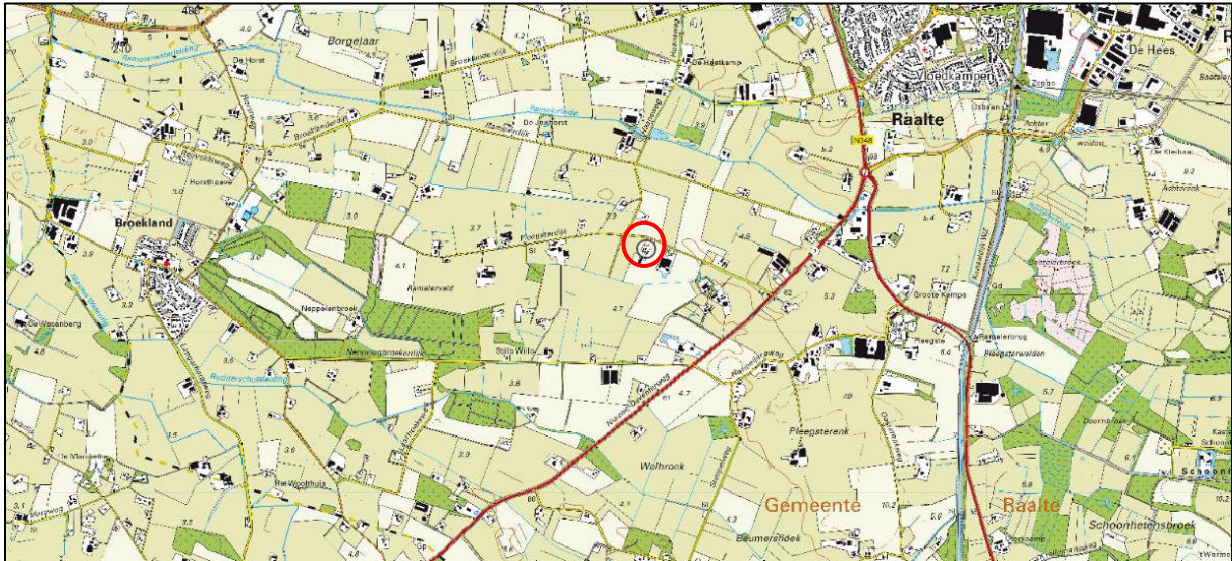
## 2. Toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is kadastraal gekenmerkt als Raalte, sectie N, nummer 765 en 631 en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het plangebied heeft een omvang van ruim 1,5 ha. De ruimtelijk functionele structuur van de omgeving kenmerkt zich door agrarische bedrijfspercelen, agrarische gronden en enkele burgerpercelen.

De locatie ligt tussen de kernen van Raalte en Broekland in. Raalte bevindt zich op 1,6 km afstand in noordoostelijke richting, terwijl Broekland op ruim 2,6 km ten westen van het plangebied is gelegen. In de volgende afbeelding is de ligging ten opzichte van de kernen en de directe omgeving weergegeven.

Afbeelding 2.1 – Ligging plangebied



Het perceel aan de Pleegsterdijk 28 betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar een varkenshouderij wordt geëxploiteerd. Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning milieu van 18 september 2017 voor het houden van 2.432 vlees- varkens, 480 gespeende biggen en 4 paarden.

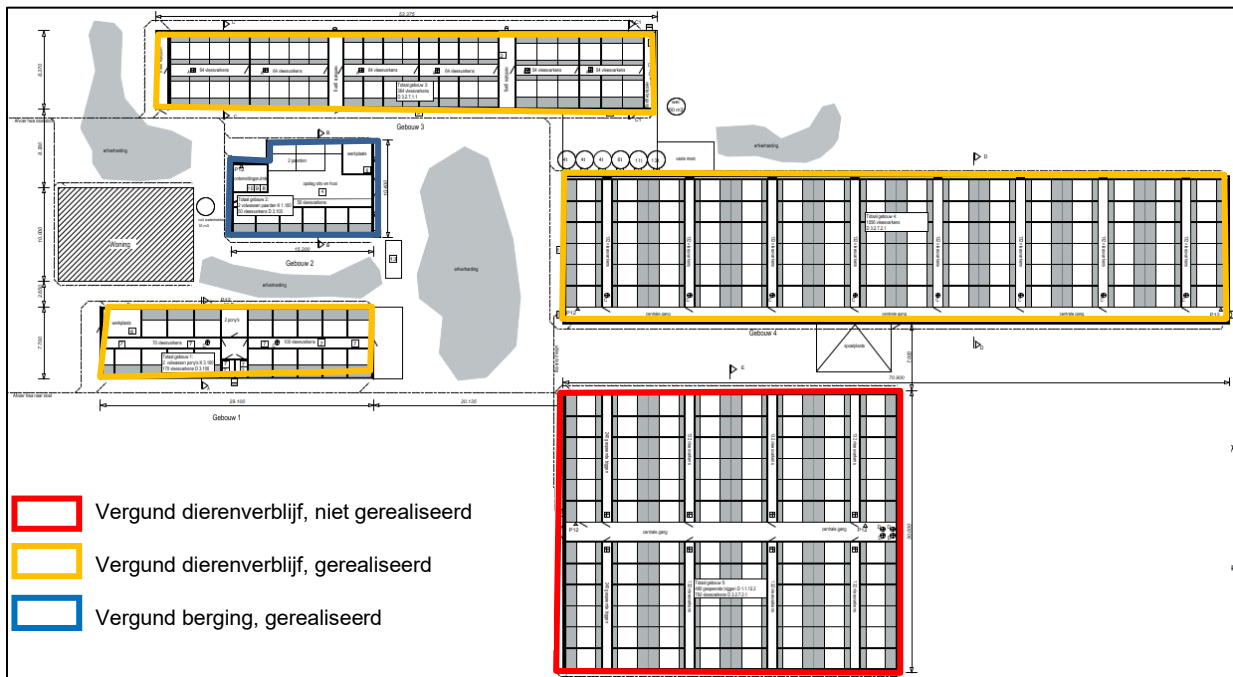
In lijn met de milieuvergunning is binnen het erf diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. Het betreffen drie stallen ten behoeve van de huisvesting van de varkens en een berging waar de paarden worden gehuisvest en waar stro wordt opgeslagen. Voor de locatie is een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe varkensstal waar 480 gespeende biggen en 792 vleesvarkens kunnen worden gehuisvest. Deze stal is vergund, maar nog niet in aanbouw. Daarnaast bevinden zich op het erf enkele voersilo's, een mestplaat en een paardenbak. Tot slot is op het erf een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig, welke in goede staat verkeerd. Het perceel is ontsloten via twee inritten op de Pleegsterdijk.

Zie voor een uitsnede van de bestaande situatie navolgende afbeelding.

Afbeelding 2.2 – huidige situatie



Afbeelding 2.3 – Vergunde bebouwing bestaande situatie

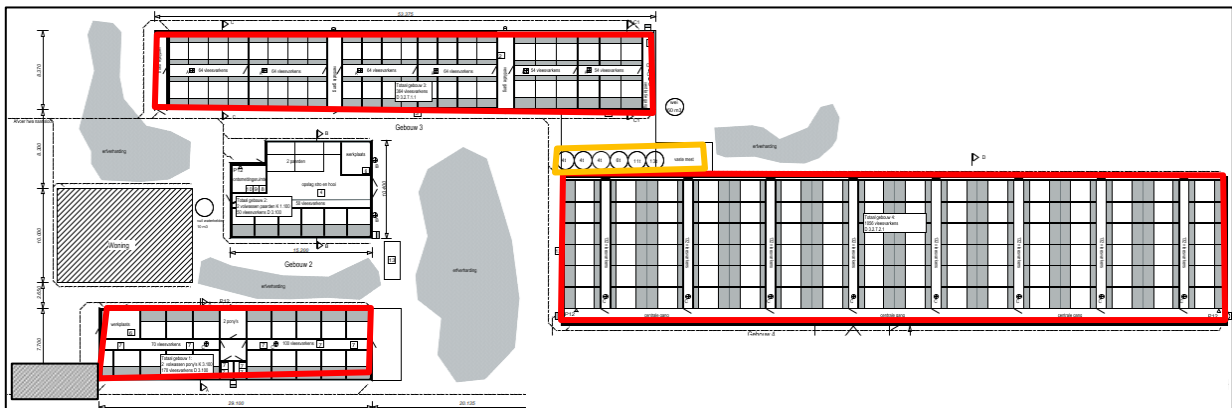


Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied, bevinden zich in de omgeving agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op 50 meter afstand aan de Pleegsterdijk 28a te Raalte (gerekend van de grens van de bestemming tot de grens van de bestemming). Het betreft een konijnenhouderij. Daarnaast bevindt zich op ruim 390 meter afstand aan de Pleegsterdijk 26 in Raalte een melkveehouderij.

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

Zoals aangegeven is initiatiefnemer voornemens deel te nemen aan de LBV-regeling. Als gevolg van deelname aan de regeling worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en wordt de daaraan gerelateerde bebouwing gesloopt. In navolgende afbeelding is de te slopen bebouwing weergegeven. Het gaat in totaal om 1.965 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing die na beëindiging van de varkenshouderij wordt gesloopt.

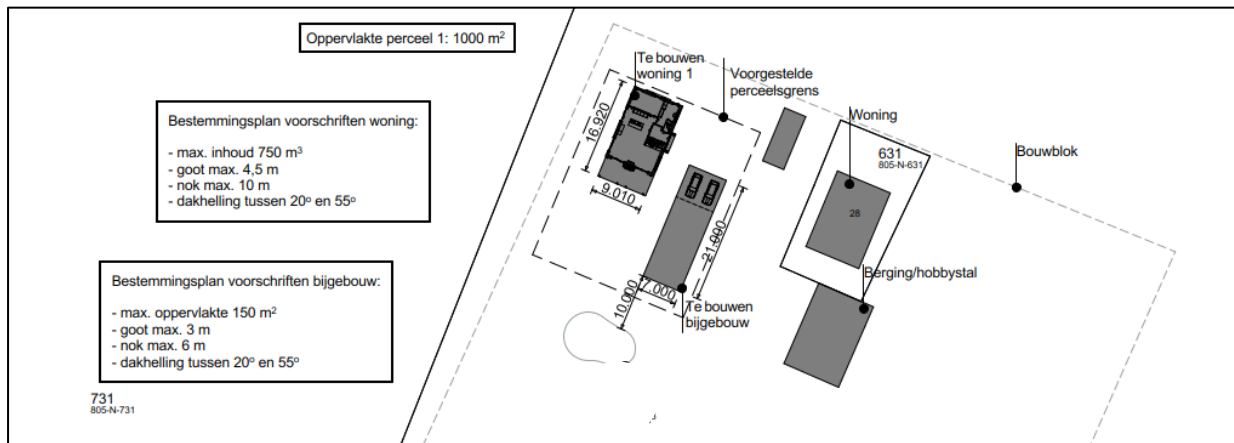
Afbeelding 2.4 – te slopen bedrijfsbebouwing aangeduid met rood / te slopen bouwwerken aangeduid in geel



Na de sloop van de landschapsontsiende bedrijfsbebouwing en verwijdering van bouwwerken en overtollige verharding, ontstaat er ruimte om het erf toekomstbestendig in te richten. Het voornemen bestaat om de voormalige bedrijfswoning met nummer 28 om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Het bijgebouw, de berging en de paardenbak blijven in gebruik bij de woning met nummer 28. De woning blijft in de toekomstige situatie ontsloten via de oostelijke inrit. Ter compensatie van de sloop van landschapsontsiende bebouwing, wordt één extra woning gerealiseerd binnen de contouren van het huidige erf. De woning heeft een inhoud van 750 m<sup>3</sup> en wordt geplaatst op een perceel van 1.000 m<sup>2</sup>.

De nieuwe woning wordt beoogd ten westen en ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning. De voorgevel van de nieuwe woning zal op gelijke hoogte worden gebouwd als de bestaande woning. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Pleegsterdijk door gebruik te maken van de (westelijke) inrit die reeds aanwezig is. De woning wordt voorzien van een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup>. Zie voor een impressie bijlage 1.

Afbeelding 2.5 – impressie gewenste situatie



Het huidige bebouwde oppervlak zal met de sloop van opstallen worden verminderd en zal plaats maken voor hoogwaardige nieuwbouw. Het totaal bebouwd oppervlak wordt in de toekomstige situatie teruggebracht van 2.350 m<sup>2</sup> naar 690 m<sup>2</sup>.

Met de herontwikkeling van de locatie aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte wordt een aanzienlijke milieukundige en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Onderdeel hiervan is het saneren van de bebouwing, het voorzien in passende nieuwbouw en een afname van verkeers- en vervoersbewegingen. Door de sanering van de veehouderij wordt de geurcontour ter plaatse weggenomen. Het plan doet tevens recht aan de kwaliteiten van het buitengebied doordat het landschappelijk wordt ingepast en wordt geïnvesteerd in KGO. Met de uiteindelijke ontwikkeling van een extra burgerwoning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen het perceel in combinatie met het juridisch planologisch waarborgen van de ontwikkeling, wordt een duurzame, veilige en gezonde situatie geborgd. Hiermee wordt mede bijgedragen aan het behoud van de vitaliteit van het landelijke gebied.

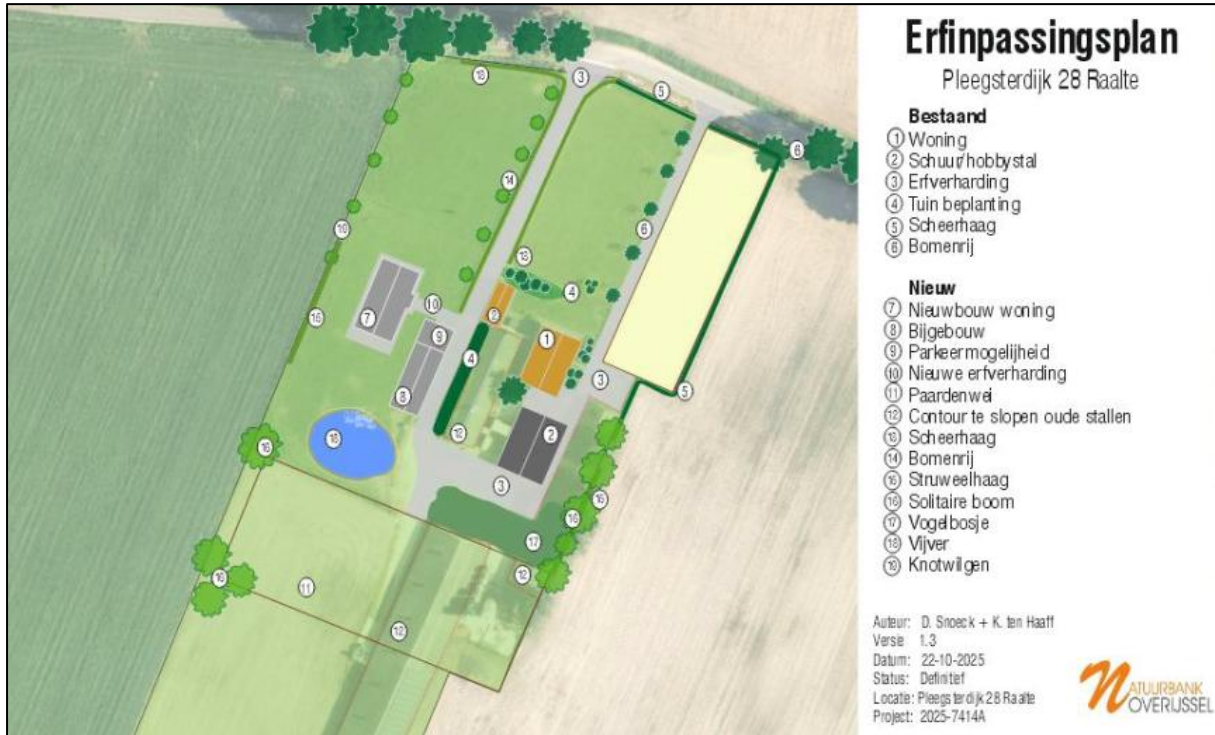
### **2.3 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving**

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, agrarische bedrijfsactiviteiten en enkele burgerwoningen die op afstand zijn gelegen. Met het voornemen is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alle bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, het bijgebouw en de berging, wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt moderne nieuwbouw gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak neemt af met circa 1.660 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt zowel de mest- als voeropslag verwijderd en wordt een groot deel verharding weggenomen. Het aanzicht vanaf de weg wordt hierdoor verbeterd.

De verbetering in de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan en investering in KGO. In het kader van de landschappelijke inpassing wordt aan de voorzijde van het perceel een scheerhaag en een bomenrij geplant. Verder worden er evenwijdig aan elkaar knotwilgen geplaatst. Achter op het erf wordt een solitaire boom geplaatst, evenals een struweelhaag en een houtsingel. Ter invulling van het KGO-bedrag dat geïnvesteerd moet worden, worden twee poelen gecreëerd buiten het bestaande erf. Binnen het erf wordt één poel gerealiseerd. De poelen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit in een tuin, doordat het een habitat biedt voor diverse dieren en planten. De natuurlijke omgeving wordt hiermee verrijkt.

Zie voor een impressie van de landschappelijke inpassing en de KGO bijlage 2 en navolgende afbeeldingen.

Afbeelding 2.6 – Impressie landschappelijke inpassing



Afbeelding 2.7 – Impressie invulling KGO



### 3. Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat
- Hogere waarden besluiten
- Gemeentelijke verordeningen

#### 3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

Het voornemen omvat het juridisch-planologisch uitsluiten van veehouderijactiviteiten aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte en de functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij een extra burgerwoning wordt toegevoegd.

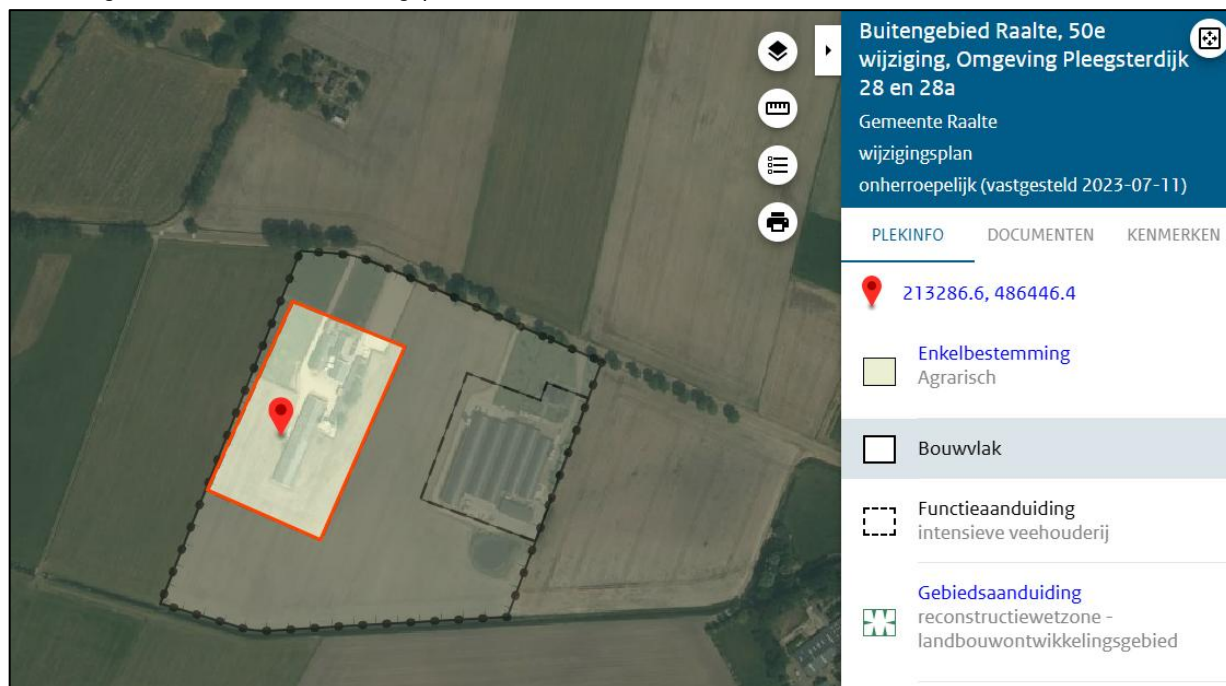
#### 3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

##### 3.2.1 Strijdigheden met wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte, 50<sup>e</sup> wijziging, Omgeving Pleegsterdijk 28 en 28a'

Ter plaatse geldt het wijzigingsplan 'Buitengebied Raalte, 50<sup>e</sup> wijziging, Omgeving Pleegsterdijk 28 en 28a', dat op 11 juli 2023 is vastgesteld. Dit wijzigingsplan ziet op de locatie van initiatiefnemer en de buurlocatie waar een konijnenhouderij wordt geëxploiteerd.

Op grond van het bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. De met 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gezien de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is specifiek een intensieve veehouderij toegestaan. Zie voor een uitsnede van het planologisch kader navolgende afbeelding.

Afbeelding 3.1 – uitsnede bestemmingsplan



Initiatiefnemers nemen deel aan de LBV regeling waarna ze de functie van de locatie wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en ter compensatie van

de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt één extra burgerwoning toegevoegd. Voorwaarde voor deelname aan de LBV-regeling is dat het planologisch onmogelijk moet worden gemaakt om een veehouderij uit te oefenen op locatie. Nu sprake is van een agrarische bestemming, waarbij grondgebonden veehouderijbedrijven rechtstreeks zijn toegestaan, dient de bestemming op dit onderdeel gewijzigd te worden.

Bovendien is het realiseren en gebruiken van reguliere burgerwoningen, alsmede het gebruiken van een bestaande bedrijfswoning als reguliere woning, niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het wijzigingsplan. Derhalve is sprake van strijdigheid met het vigerende ruimtelijke plan. Om het plan mogelijk te kunnen maken wordt een TAM-imro procedure gevolgd.

### 3.2.2. Bruidsschat

Van belang is dat met het voornemen planologisch wordt gewaarborgd dat ter plaatse geen veehouderijactiviteiten meer uitgeoefend mogen worden. De agrarische functie wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Dit betekent dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt een extra burgerwoning toegevoegd.

In de Bruidsschat, die tevens is opgenomen in het omgevingsplan 'gemeente Raalte' zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige objecten. In het plangebied wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt een extra burgerwoning geplaatst. Het betreffen milieugevoelige objecten, waarmee omliggende bedrijven rekening moeten houden. In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor bijvoorbeeld geluid en geur. In hoofdstuk 5 worden deze aspecten behandeld.

verstrekt aan het college van B&W en zal conform de regels worden gehandeld.

### 3.2.3 Gemeentelijke verordeningen

In de gemeente Raalte zijn geen verordeningen vastgesteld die relevant zijn voor onderhavig planvoornemen.

## 4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie

### 4.1 Visie en beleid voor het plangebied

Toetsing aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid/kaders. Vanuit het oogpunt van beleidsdoorwerking vooral gericht op gemeentelijke (omgevings)visie en beleid.

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

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

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

De NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Zorg dragen voor woningvoorraad, die aansluit op woonbehoeften.

#### Toetsing plan

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het plan heeft een positief effect op beide aspecten. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van (verouderde) agrarische bedrijfsbebouwing zoals de schuren en het verwijderen van de voersilo en mestplaat. Hiervoor in de plaats wordt voorzien in moderne nieuwbouw door een extra burgerwoning toe te voegen. Het perceel inclusief de nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast door de uitvoering van het erfinrichtingsplan. Daarnaast wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit via een investering in KGO. Bovendien wordt bijgedragen aan de milieukwaliteit. Doordat op de locatie in de toekomst geen veehouderijbedrijf mag worden uitgeoefend, wordt zowel het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf als een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf uitgesloten. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. De geurhinder zal aanzienlijk afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Door de staking van de veehouderij, met als gevolg dat de ammoniakemissie aanzienlijk zal afnemen, wordt bovendien bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur. Tot slot is van belang dat initiatiefnemers een woonerf creëren, met als gevolg dat wordt bijgedragen aan het woningtekort.

#### 4.1.2 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 5.8). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de woningen aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte. Hoewel er één compensatiewoning wordt gerealiseerd naast behoud van de bestaande (bedrijfs)woning, worden er verder geen aanpassingen gedaan aan de infrastructuur of bereikbaarheid van de woningen bij een calamiteit. Daarmee is het waarborgen van de veiligheid voor deze ontwikkeling voldoende geborgd.

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

De ontwikkeling heeft betrekking op nieuwbouw. Echter is er sprake van een grote afname van verhard oppervlak, gelet op de beëindiging van de veehouderij en het slopen van bedrijfsgebouwen. Hoewel geen sprake is van een toename van verhard oppervlak moet volgens het waterschap bij verharding >500 m<sup>2</sup> waterberging worden aangelegd. In de toekomstige situatie is naar verwachting sprake van ongeveer 2.283 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit houdt in dat een waterberging van 190 m<sup>3</sup> aangelegd moet worden (2.283 x 0,08). Deze waterberging kan opgevangen worden door de poelen die worden aangelegd. Zie ook paragraaf 5.12.

#### *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 5 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft de luchtkwaliteit geldt dat het toevoegen van één wooneenheid niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het toevoegen van een compensatiewoning en het omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie zorgt daarnaast niet voor geuremissie. Vergeleken met de huidige situatie, waarbij het perceel een agrarische bestemming kent, vervallen juist de planologische mogelijkheden om op deze locatie dergelijke activiteiten te ontplooiën. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Daarmee wordt gezorgd voor een aanvaardbaar binnen niveau van 33 dB. Het plan ziet voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie. De bedrijfswoning blijft behouden als woning en ter compensatie van landschapsontsierende bebouwing en een investering in KGO wordt één compensatiewoning gebouwd. De bijdrage in KGO en het landschappelijk inpassingsplan leiden ertoe dat geen sprake is van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.

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

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bestaande perceel aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte en heeft geen betrekking op nieuw ruimtebeslag.

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

Niet van toepassing op voorliggend plan.

*Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)*  
Niet van toepassing op voorliggend plan.

Het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

#### 4.1.3 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

##### **Omgevingsvisie Overijssel**

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de Omgevingsvisie Overijssel 2017 (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Naderhand is de omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 8 november 2023. In de omgevingsvisie schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de rode draden van de omgevingsvisie:

- Bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
  - o een klimaatbestending Overijssel;
  - o een duurzame energiehouding;
  - o het sluiten van kringlopen;
  - o het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur
  
- bij ruimtelijke kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
  - o natuur als ruggengraat;
  - o een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
  - o voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
  - o brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
  - o zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
  - o het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
  - o sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
  
- bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
  - o het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
  - o stimuleren van culturele identiteit;
  - o verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

##### *Centrale beleidsambitie en provinciale belangen*

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor zij – themaoverstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. De negen centrale beleidsthema's zijn:

1. Woonomgeving: goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst;
2. Economie en vestigingsklimaat: een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie met flexibele vestigingsmogelijkheden; naast kennisintensieve maakindustrie, mkb en logistiek ook voor topsectoren, ondernemingen, start-ups en zzp-ers;
3. Natuur: een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten; een natuur die beleefd en gebruikt kan worden, kan profiteren van (economische) ontwikkelingen en rijk is aan plant- en diersoorten (biodiversiteit);
4. (Binnen-)steden en landschap: versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijk, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel;
5. Mobiliteit: een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel;
6. Regionaal waterbeheer: watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig, veilig en beleefbaar zijn;
7. Veiligheid en gezondheid: veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen;
8. Energie: een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen;

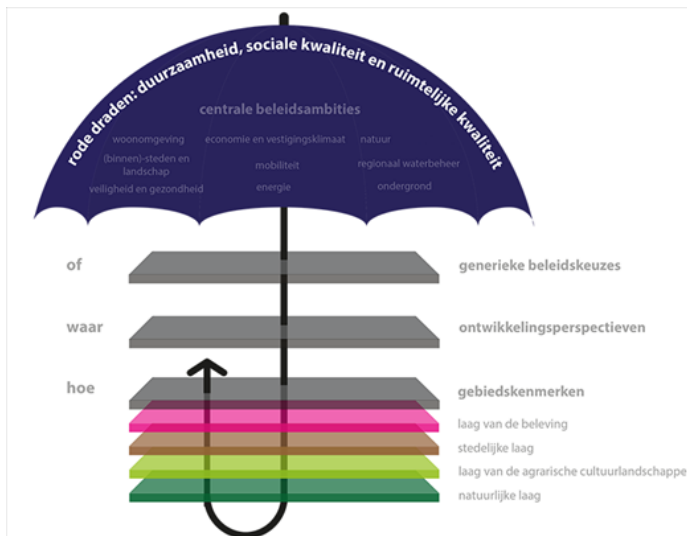
9. Ondergrond: balans behouden tussen gebruik en bescherming van de ondergrond.

De centrale beleidsambities geven een overzicht van alle onderwerpen die Overijssel in ieder geval van provinciaal belang vinden.

### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes: 'of' er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: 'waar' het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: 'hoe' een initiatief ingepast kan worden in het landschap.



Afbeelding 4.1 – uitsnede omgevingsvisie

#### Generieke beleidskeuzes ('of')

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Ontwikkelingsperspectieven ('waar')

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie 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.

#### Gebiedskenmerken: vier-lagen-benadering ('hoe')

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 verstaat de provincie 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 zijn in de Catalogus Gebiedskenmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:

1. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;
3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzetting-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

## Toetsing plan

### *Gebiedsspecifieke beleidskeuzes (of)*

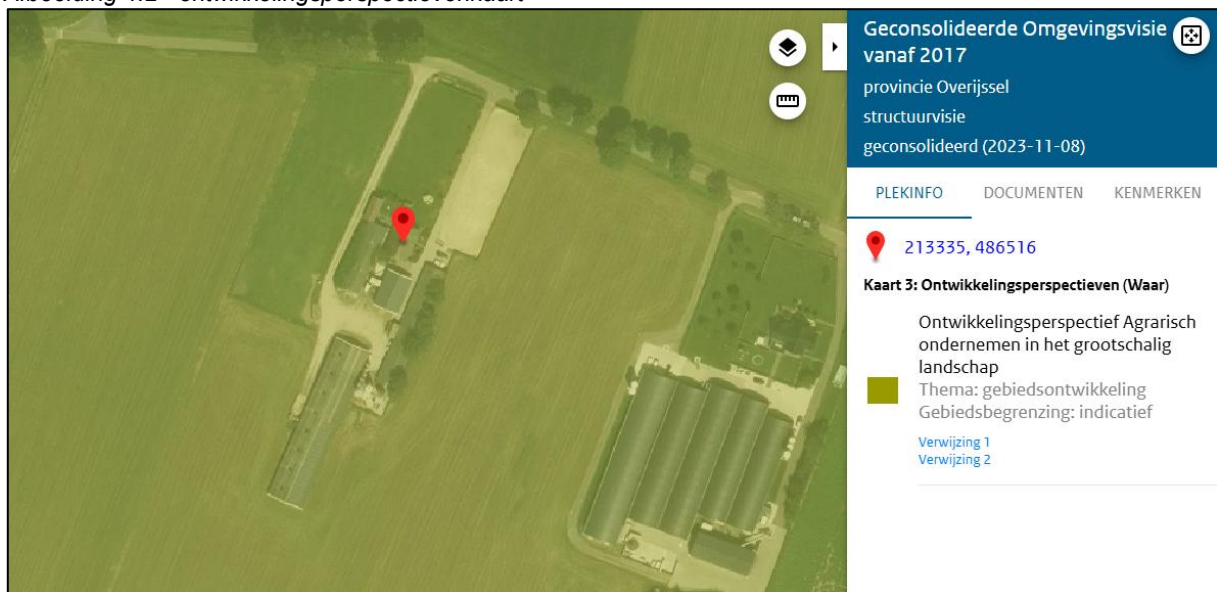
Het plangebied ligt volgens de gebiedsspecifieke beleidskeuzekaart van de provincie Overijssel in de Boringsvrije zone Salland Diep. Deze zone is komen te vervallen.

### *Ontwikkelingsperspectief (Waar)*

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Vanuit de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken.

Met onderhavig planvoornemen wordt iedere vorm van veehouderij uitgesloten. Er vindt een functiewijziging plaats naar 'Wonen'. Uitgesloten wordt dat het plan nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven. Dit volgt uit de beoordeling van de milieuaspecten in hoofdstuk 5.

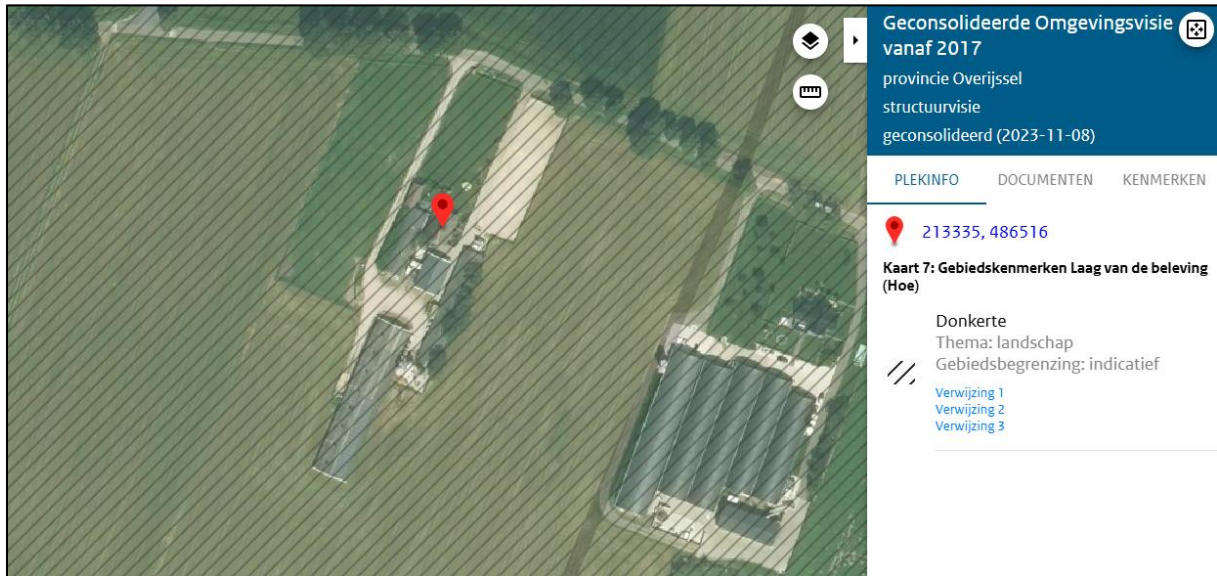
Afbeelding 4.2 - ontwikkelingsperspectievenkaart



### *Gebiedskenmerken (Hoe): laag van de beleving*

Op basis van de laag van beleving ligt het plangebied in het gebied 'Donkerte'. Beoogd wordt om in dit gebied alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toe te passen. Er is veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Met het voornemen wordt geen extra kunstlicht toegevoegd in het buitengebied.

Afbeelding 4.3 – laag van de beleving kaart



**Gebiedskenmerken (Hoe): stedelijke laag**

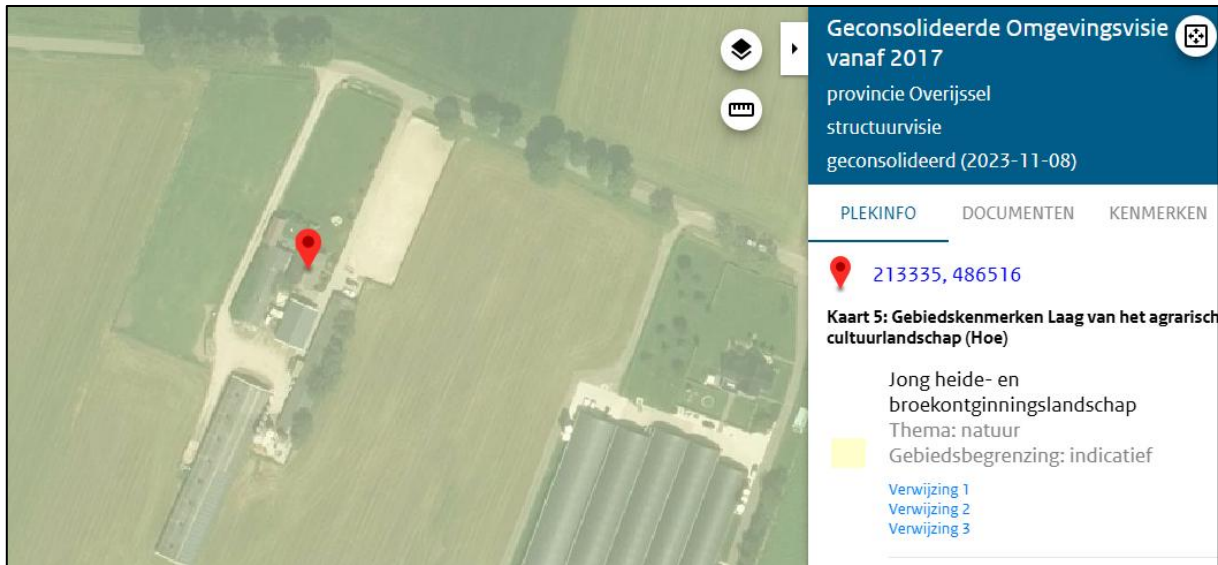
Op basis van de stedelijke laag komen geen gebiedskenmerken voor in het plangebied.

**Gebiedskenmerken (Hoe): laag van het agrarisch cultuurlandschap**

Het plangebied is gelegen in het 'Jong heide – en broekontginningslandschap'. 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 het landschappelijk raamwerk van lanen, bosstroken en waterlopen. 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. Binnen deze structuren wordt schaalvergroting toegestaan op agrarische erven. Daarnaast worden landbouwerven tot burgererven getransformeerd.

Binnen het plangebied wordt planologisch geborgd dat er plaatse geen veehouderijactiviteiten meer mogen worden uitgeoefend. De agrarische functie wordt gewijzigd naar 'Wonen'. De functiewijziging vindt plaats in het kader van de transformatie van een landbouwerf naar een burgererf. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waardoor het landschappelijk raamwerk in stand wordt gehouden en waar mogelijk versterkt. Aanvullend vindt een investering in KGO plaats. De ontwikkeling is dus inpasbaar in het landschap.

Afbeelding 4.4 – kaart laag van het agrarisch cultuurlandschap

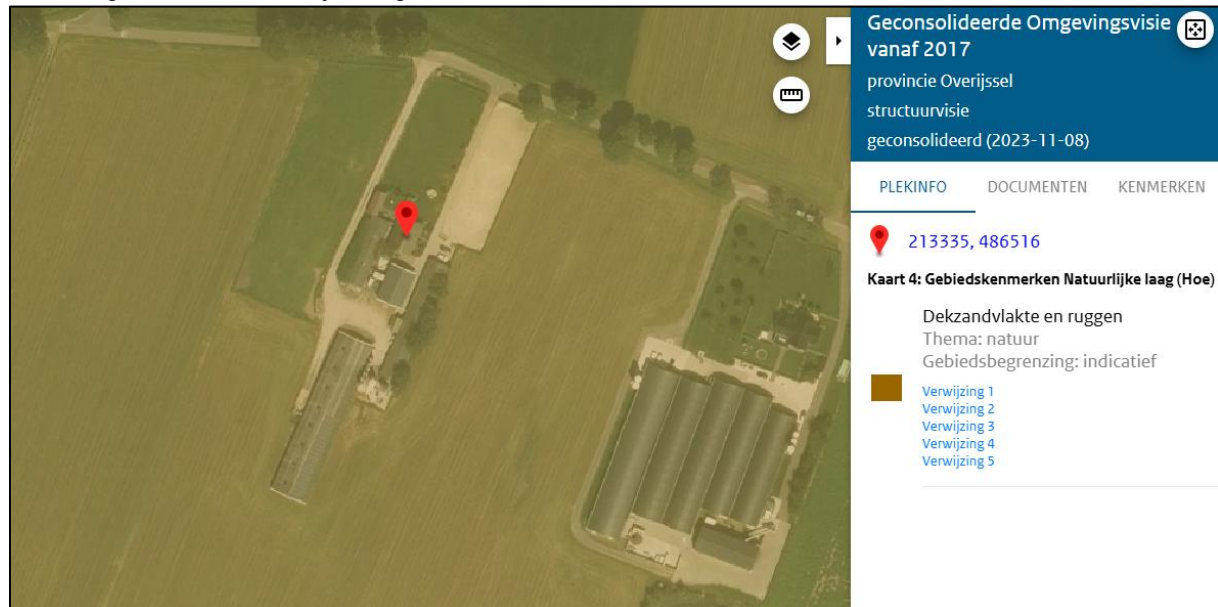


*Gebiedskenmerken (Hoe): natuurlijke laag*

Het van toepassing zijnde gebiedskenmerk voor de natuurlijke laag is 'Dekzandvlakte en ruggen'. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (hierna: de catalogus) is aan Dekzandvlakte en ruggen de volgende ontwikkelingsrichting gekoppeld: "Binnen het gebiedskenmerk 'dekzandvlakten en ruggen' dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Tevens is de (strekings)richting van het landschap het uitgangspunt voor de ontwikkeling."

Met het plan wordt bijgedragen om de natuurlijke laag in stand te houden door het landschappelijk inpassingsplan.

Afbeelding 4.5 – kaart natuurlijke laag



**Conclusie**

Het plan past binnen de ambities die de provincie in de omgevingsvisie heeft verwoord.

## **Omgevingsverordening Overijssel**

De omgevingsverordening wordt ingezet voor die beleidsonderwerpen uit de omgevingsvisie die de provincie juridisch vastgelegd wil hebben. Daartoe stelt de omgevingsverordening regels met betrekking tot de inhoud van omgevingsplannen. De Omgevingsverordening Overijssel 2024 (hierna: omgevingsverordening), die sinds 1 januari 2024 in werking is, bevat deze regels.

In de omgevingsverordening zijn onder andere regels opgenomen over landschap en natuur en agrarische activiteiten, zoals de 'geitenstop'. Initiatiefnemer is juist voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen. Deze bepalingen zijn daarom niet relevant voor het planvoornemen. De overige relevante bepalingen in de omgevingsverordening worden achtereenvolgens behandeld.

### **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 herstructurerende transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5*

Door de ontwikkeling, neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied af. Het gemeentelijke beleid 'Erven in beweging2023' en het daarop volgende addendum wordt hierbij gevolgd. Ter compensatie van landschapsontsiende bebouwing en investering in KGO wordt een vrijstaande woning gebouwd op het bestaande erf. Dit alles wordt landschappelijk ingepast. Per saldo is er geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname aangezien bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

### **Artikel 4.7: Oogmerk ruimtelijke kwaliteit**

In artikel 4.7 is opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit moet worden versterkt door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. In voorgaande paragraaf heeft een toetsing plaatsgevonden aan de uitvoeringsvisie. Hieruit volgt dat het plan in lijn is met de visie.

### **Artikel 4.9: Ruimtelijke kwaliteit**

In artikel 4.9 van de omgevingsverordening is opgenomen dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit de toetsing aan de omgevingsvisie van Overijssel en het landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld voor de locatie, volgt dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Kenmerkend voor het perceel is dat het is gelegen in 'jong heide- en broekontginningslandschap', het 'informele trage netwerk' en 'Bakens in de tijd'. Dit volgt tevens uit de provinciale omgevingsvisie van Overijssel. Reeds is onderbouwd dat het planvoornemen geen belemmeringen kent vanwege de ligging in deze gebieden.

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

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en

- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap

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

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Raalte. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van landschapsontsierende bebouwing; door het slopen van verouderde bedrijfsgebouwen neemt de landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de aanleg van nieuwe groenstructuren die de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied versterken. Zie ook het inrichtingsplan (bijlage 1 bij deze motivering);
- het doen van een investering in KGO;
- de ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid omdat de agrarische functie aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte permanent komt te vervallen.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14*

Het bouwen van een nieuwe woning kan alleen als dit past binnen de geldende woonafspraken. De nieuwe compensatiewoning wordt gerealiseerd door het 'Erven in beweging 2023'-beleid en het daaropvolgende addendum (combinatie rood voor rood met LBV-regeling) van de gemeente te volgen. De toekenning van de woonfunctie aan de bestaande woning en het realiseren van een extra compensatiewoning worden gebouwd ten behoeve van een kwalitatieve en lokale behoefte. Hiermee voldoet het initiatief aan het beleid van de provincie.

#### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

#### 4.1.4 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Raalte de omgevingsvisie Horizon Gemeente Raalte 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied van de gemeente. Hoofddoel van de omgevingsvisie is 'het bereiken en instandhouden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit'.

#### *Thematische opgaves en ambities Buitengebied*

De gemeente geeft in de omgevingsvisie de ambities weer voor het buitengebied. Het buitengebied is van oudsher de plek voor de landbouw. In de gemeente is dit beeld aan het kantelen door de vele ontwikkelingen die op het landelijk gebied afkomen en deels met elkaar conflicteren. Denk aan de landbouw (zoals stoppende boeren), klimaatverandering, recreatie en toerisme. Het oude beeld van het buitengebied maakt plaats voor een nieuwe toekomst.

Als ontwikkelrichting bij de ambitie van de gemeente is opgenomen dat een vitaal, divers en gemengd buitengebied moet ontstaan. Wonen in het buitengebied komt de dynamiek ten goede, maar staat soms op gespannen voet met het agrarische karakter. De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige woonconcepten. Hiermee wordt een enkele woning of meer-generatie wonen bedoeld. Deze ontwikkelingen moeten het landschap versterken.

### **Toetsing plan**

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit beëindiging van het agrarisch bedrijf en functiewijziging naar 'Wonen'. Naast de wijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt een extra burgerwoning gerealiseerd. Dit betekent dat in de toekomstige situatie sprake is van twee burgerwoningen. De woningen worden bewoond door initiatiefnemer en de kinderen. Hiermee wordt ingespeeld op een concrete behoefte. Het plan wordt gezien als een kleinschalig woonconcept, aangezien een enkele woning wordt toegevoegd om invulling te geven aan een concrete behoefte.

Met het plan wordt het landschap versterkt. Het plan wordt immers landschappelijk ingepast en er zal een KGO-bijdrage worden afgestaan. Bijkomend voordeel is dat alle opstallen ten behoeve van de varkenshouderij worden gesloopt.

### **Conclusie**

Het voornemen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van Raalte.

#### 4.1.5 Beleid Erven in Beweging 2023 gemeente Raalte

De gemeente Raalte heeft in januari 2024 de Beleidsnota Erven in Beweging vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsnota is de Rood voor Rood regeling. Het doel van Rood voor Rood is het stimuleren van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Ter compensatie van de sloopkosten biedt het beleid de mogelijkheid om bij sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup>/1000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing één woning terug te bouwen.

De gemeente heeft nadere regels voor het gemeentelijke Rood voor Rood beleid gesteld ten aanzien van bedrijven die deelnemen aan de LBV-regeling. Deze regels zijn vastgelegd in een addendum op het beleid 'Erven in beweging 2023'. Bij de combinatie van LBV en Rood voor Rood wordt niet gekeken naar de sloopoppervlakte, maar wordt gekeken naar kosten en baten. Per m<sup>2</sup> wordt een sloopvergoeding geboden van €45. De opbrengsten van de sloopvergoeding worden afgezet tegen de baten, de waarde van de kavel. Het uitgangspunt is dat de kosten en baten in balans zijn (op 0 uitkomen). Als er een positief saldo is voor de ondernemer moet dit worden geïnvesteerd in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit.

### **Toetsing plan**

De nadere regels over Rood voor Rood in combinatie met LBV zijn een aanvulling op het addendum op het beleid Erven in Beweging. Dit betekent dat enkele voorwaarden die gelden voor Rood voor Rood en die zijn opgenomen in het beleid, nog steeds van toepassing zijn. Derhalve vindt hieronder een toetsing plaats aan enkele voor dit plan relevante voorwaarden.

- Sloop van alle landschapsontsierende gebouwen op een erf is het uitgangspunt, met uitzondering van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Landschapsontsierende gebouwen zijn die bouwwerken die bijvoorbeeld door een (slechte) staat van onderhoud, grootte, hoogte, uitstraling en materiaalgebruik de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloeden: alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Enkel de goed onderhouden machineberging en het bijgebouw bij de bedrijfswoning blijven behouden.
- De bestemming van de slooplocatie wordt waar nodig gewijzigd in de bestemming wonen. Op locaties waar een rood-voor-rood woning wordt gebouwd moet een erfinrichtingsplan worden gemaakt: *de functie van het gehele perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.*
- De regeling geldt voor gebouwen die opgericht zijn met een bouwvergunning. Daar waar geen bouwblok aanwezig is, kan ter plekke geen compensatiekavel gerealiseerd worden: *de bebouwing is opgericht met bouwvergunning. De compensatiewoning wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande bouwvlak, geplaatst.*
- Schuren die gebouwd zijn vanaf 2003 kunnen niet worden ingezet voor Rood voor Rood. Hiervan kan worden afgeweken wanneer een locatie weinig toekomstperspectief heeft voor de landbouw of als er sprake is van risico op ondermijning op de locatie: *de meest recent gebouwde stal komt uit 2005. Aangezien de locatie van initiatiefnemer in aanmerking komt voor de LBV-*

*regeling, heeft deze locatie weinig toekomstperspectief. De stal uit 2005 kan daarom ingezet worden voor Rood voor Rood.*

- Als een rood-voor-rood woning niet op de slooplocatie kan worden gebouwd vanwege milieutechnische redenen of vanwege de aanwezigheid van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die door de bouw van een woning aangetast worden, is het realiseren van een compensatiekavel elders mogelijk: *vanuit milieutechnisch en landschappelijk oogpunt is het mogelijk om op de slooplocatie te voorzien in een extra woning. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich in de huidige situatie op een afstand van meer dan 50 meter, waardoor deze niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.*

Op het erf wordt 1965 m<sup>2</sup> gesloopt. Uit de financiële onderbouwing blijkt dat er €59.472 geïnvesteerd wordt in maatregelen voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hieraan wordt invulling gegeven door het aanleggen van één pool op het erf en twee poelen buiten het erf. Zie voor de uitwerking van de KGO-investering bijlage 2.

### **Conclusie**

Het voornemen is in overeenstemming met de beleidsnota Erven in Beweging.

#### 4.1.6 Welstandsnota Raalte

De gemeenteraad van de gemeente Raalte heeft op 29 oktober 2015 de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 vastgesteld. Met ingang van 2016 is het welstandstoezicht in de gemeente Raalte afgeschaft, maar geldt een excessenregeling. Dit betekent dat de woning niet in ernstige mate in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand.

## **4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders**

Op 3 december 2024 is een principeverzoek ingediend voor de locatie aan de Pleegsterdijk 28 te Raalte. Het principeverzoek gaat over het toepassen van de Rood voor Rood regeling en de deelname aan de LBV-regeling.

Het college heeft op 17 december 2024 een principe-uitspraak gedaan waarin zij aangeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek.

#### 4.2.1 Provinciaal vooroverleg

Initiatiefnemer heeft zich met het bedrijf aangemeld voor de LBV regeling. De provincie is betrokken vanwege het aspect 'natuur'. Initiatiefnemers stoppen met de varkenshouderij. De locatie wordt van functie gewijzigd naar 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er wordt een extra burgerwoning toegevoegd. Initiatiefnemers mogen enkel nog hobbymatig dieren houden. De provincie beoordeeld de stikstofberekeningen van de aanlegfase. Daarnaast vindt er gedeeltelijke intrekking van de ammoniak plaats.

#### 4.2.2 Participatie omgeving

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. De gedachte is dat door het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij projecten en plannen niet alleen meer draagvlak ontstaat, maar dat ook de kwaliteit van de besluitvorming erover beter wordt.

Initiatiefnemer heeft in de beginfase van zijn plannen geparticipeerd met omwonenden. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om omwonenden afzonderlijk te informeren over het initiatief. Voor deze wijze van participatie is gekozen aangezien initiatiefnemer goed contact heeft met zijn burens en een afzonderlijk gesprek gelegenheid biedt om de situatie uit te leggen. Aan omwonenden is (vrijblijvend) om een mening gevraagd ten aanzien van het initiatief. Omwonenden hebben kennis genomen van het plan en hebben positief gereageerd. Geen van hen heeft een bezwaar naar voren gebracht, mede aangezien het plan enkel positieve effecten heeft op de omgeving vanwege het staken van de veehouderij. Daarnaast worden, gelet op de afstanden, omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd. De participatie heeft er niet toe geleid dat wijzigingen in het plan zijn aangebracht. Zie voor het participatieverslag bijlage 3.

#### 4.2.3 Zienswijzen

Naast participatie is het voor belanghebbenden mogelijk om in de formele besluitvormingsprocedure bezwaren kenbaar te maken. Het TAM-IMRO omgevingsplan met bijbehorende stukken wordt als ontwerp ter inzage gelegd gedurende zes weken. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Onderhavig plan heeft ter inzage gelegen vanaf 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026. Tegen het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

## 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat een omgevingsplan moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. De volgende regels en instructies zijn van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

### 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

#### Toetsing plan

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. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling omvat het planologisch borgen dat geen veehouderijactiviteiten meer kunnen worden uitgeoefend op de locatie. In de toekomstige situatie wordt de functie gewijzigd naar 'Wonen' met in totaal twee wooneenheden. Bij woningbouw vanaf 12 woningen is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Bij het plan worden minder dan 12 woningen toegevoegd. De functiewijziging is dusdanig kleinschalig van aard dat de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd. De ladder hoeft daarom formeel niet te worden doorlopen.

## Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

## **5.2 m.e.r.-beoordeling**

### Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.1 van het Omgevingsbesluit.

Een plan-m.e.r. is verplicht als het plan/programma kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van natuurwetgeving.

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

### Toetsing plan

Voor de vraag of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit dient allereerst te worden gekeken naar de omschrijving in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een project als in kolom 1 van bijlage V is geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. In die zin is het omgevingsplan geen kaderstellend plan voor het besluit. Bovendien is geen sprake van een situatie waarvoor een passende beoordeling opgesteld dient te worden op grond van natuurwetgeving. Het plan is dus niet mer-plichtig.

Aangezien het plan niet mer-plichtig is, dient beoordeeld te worden of een plan-mer-beoordeling uitgevoerd moet worden. De plan-mer-beoordeling is enkel noodzakelijk indien sprake is van een plan dat kaderstellend is voor projecten die niet zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar die wel milieueffecten kunnen hebben.

Uit onderhavige toelichting volgt dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Derhalve is een mer-beoordeling niet noodzakelijk.

## Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het plan is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat geen mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt.

## **5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren**

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

In dit geval wordt voor de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota 'Parkeernormen Raalte 2015', en voor de verkeersgeneratie bij de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen

van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

#### *Verkeersgeneratie- en afwikkeling*

De agrarische functie aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte komt te vervallen voor een woonfunctie. Met de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een compensatiewoning woning, ontstaan er twee vrijstaande woningen op het erf. Met dit plan zal per saldo het aantal verkeersbewegingen aan de Pleegsterdijk leiden tot minder of minimaal gelijk blijvend aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) ten opzicht van de bestaande situatie met een agrarische functie. Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. In dit geval is er geen sprake van een verkeerstoename en leidt het niet tot knelpunten.

Dit alles volgt uit de CROW-publicatie. De woningen sluiten aan bij het type 'Koop, huis, vrijstaand'. In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar zones: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Per zone geeft de CROW-publicatie weer hoe veel de verkeersgeneratie bedraagt. De verkeersgeneratie per woning bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8.6. Gelet op het aantal woningen bedraagt de verkeersgeneratie maximaal 17,4.

Het plangebied is in de bestaande situatie via twee ontsluitingen op de Pleegsterdijk. De verkeersontsluiting wordt niet gewijzigd. Elke woning zal gebruik maken van één van de bestaande opritten.

#### *Parkeren*

De beoordeling van het plan op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied (weinig stedelijk) geldt een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen. Dit volgt uit de beleidsnota 'Parkeernormen Raalte 2015'.

*Afbeelding 5.1 – parkeernormen Raalte*

<b>Functie</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Locatie</b>	<b>Centrum</b>	<b>Rest beb. kom</b>	<b>Buiten gebied</b>
Koop, vrijstaand	woning	Raalte/Heino	1,8	2,3	
		Dorpen en buitengebied		2,3	2,4

Zoals uit het inrichtingsplan blijkt is het gezamenlijke erf aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte ruim genoeg opgezet om op eigen terrein in deze parkeerbehoefte voor twee woningen te kunnen voorzien. Er is immers voldoende plek om vijf parkeerplaatsen te kunnen borgen. Onderliggend plan zorgt daarmee voor voldoende parkeergelegenheid.

## Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

## **5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming**

### Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

### *Soortenbescherming*

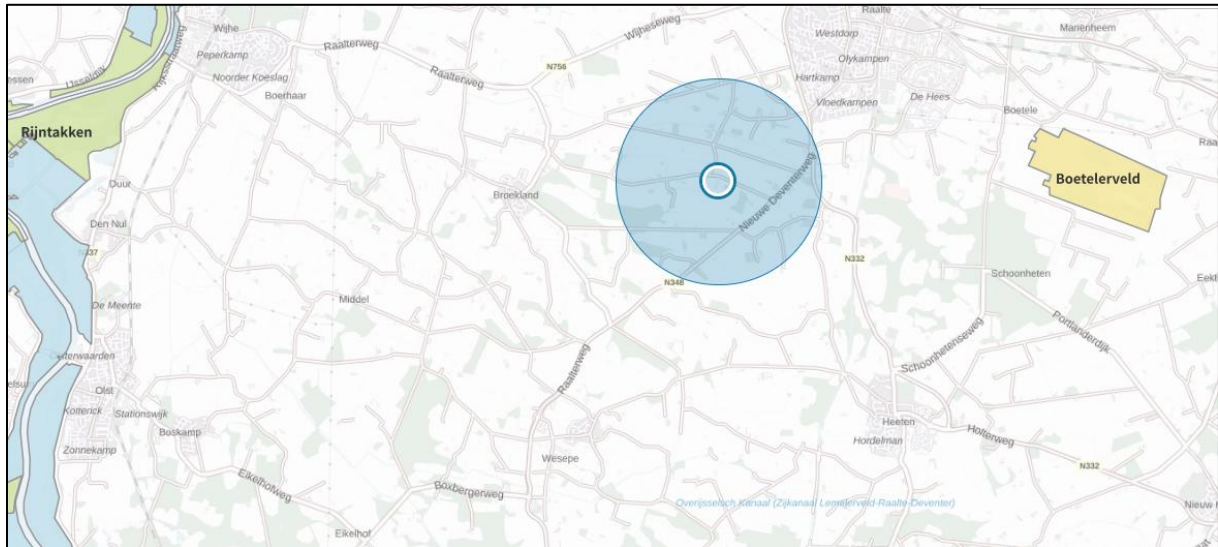
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

### Toetsing plan

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken' en 'Boetelerveld' bevinden zich op respectievelijk 8,3 km ten westen van het plangebied en 4,6 km ten oosten van het plangebied. Zie voor de ligging van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied navolgende afbeelding.

Afbeelding 5.2 – uitsnede AERIUS



De stikstofdepositie neemt af ten opzichte van de bestaande, planologisch legale situatie op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de varkenshouderij formeel wordt gestaakt. Voor het slopen van de bebouwing en de aanlegfase en gebruiksfase van de woning is een stikstofberekening gemaakt met AERIUS. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat initiatiefnemer hobbymatig 4 paarden en 8 schapen wil houden. Uit de berekening komt naar voren dat in de toekomstige situatie 1,04% van de bestaande toestemming nodig is. Er wordt minder benut dan de 15% die conform de LBV-regeling is toegestaan. Het beëindigen van de veehouderijactiviteit en het toestaan van de nieuwe activiteit heeft een groot effect op het terugdringen van de stikstofbelasting. Door deze stikstofreductie is de opkoopregeling aan te merken als een passende en instandhoudingsmaatregel. Gelet op de zeer beperkte depositie kan deze situatie als additioneel worden aangemerkt. De provincie Overijssel heeft daarom op 26 september 2025 een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit verleend.

Zie voor de volledige rapportage bijlage 4.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. In navolgende afbeelding zijn met donkergrijs de NNN-gebieden in de omgeving van de locatie weergegeven. Daaruit volgt dat de bedrijfslocatie op circa 2,1 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland is gelegen. Echter wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

Afbeelding 5.3 – impressie ligging plangebied ten opzichte van NNN-netwerk



#### *Beschermde houtopstanden*

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het voornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden is in dit voornemen dan ook niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Als gevolg van deelname aan de LBV-regeling worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en wordt de daaraan gerelateerde bebouwing gesloopt. Het gaat in totaal om 1.965 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing die na beëindiging van de varkenshouderij wordt gesloopt. Daarnaast vindt nieuwbouw plaats ten behoeve van de woonfunctie en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Aangezien sprake is van sloop en nieuwbouw, kan op voorhand niet uitgesloten worden dat geen sprake is van een negatief effect op beschermde soorten. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat nader onderzoek niet nodig is. Wel wordt geadviseerd om de sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van vogels. Daarnaast wordt geadviseerd om geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk te doden. Dit door zorgvuldig te werken.

Zie voor de volledige onderzoeksrapportage bijlage 5.

Gezien het voorgaande is van een negatief effect van de ontwikkeling op beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake.

#### Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

### **5.5 Luchtkwaliteit**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

#### Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten

omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

#### Toetsing plan

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden bepaalde typen van activiteiten uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Het betreffen onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. In geval van twee ontsluitingswegen worden ten hoogste 3.000 woningen beschouwd als NIBM. Gelet op het aantal woningen vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

Daarnaast is van belang dat de varkenshouderij formeel wordt gestaakt. Hiermee wordt de fijnstofemissie volledig gereduceerd.

#### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied zoals opgenomen in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Derhalve hoeft in dit kader geen nader onderzoek te worden verricht naar luchtkwaliteit.

#### *Achtergrondwaarden*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door paragraaf 2.2.1.0 Bkl. Het Bkl bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor

publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

*Grenswaarden Wlk.*

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2023 ter plaatse minder dan 8 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> minder dan 14 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> minder dan 10 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

#### Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Het voorgenomen initiatief is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit het Bkl.

## 5.6 Geluid

### Algemeen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De geluidsnormen, die volgen uit artikel 5.78t van het Bkl, zijn weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

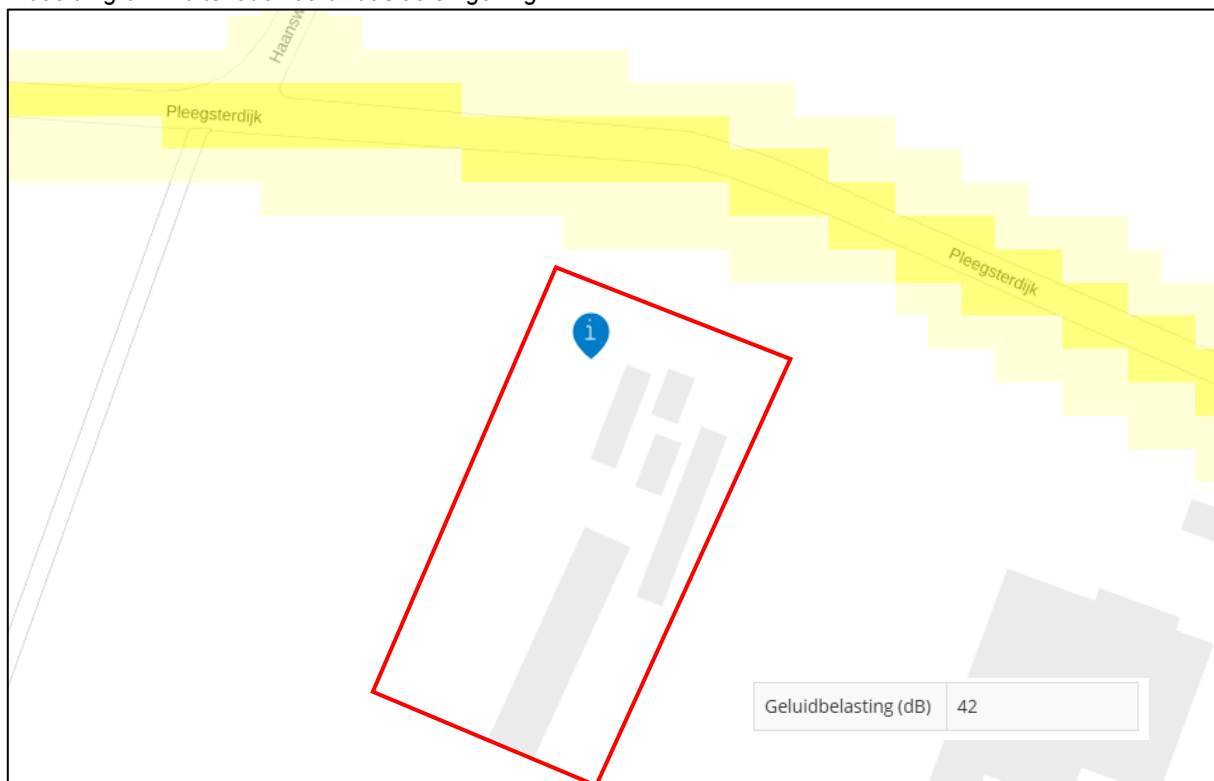
Geluidbronssoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L <sub>den</sub>
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L <sub>den</sub>
Waterschapswegen	

### Toetsing plan

Met het oog op het beperken van geluidhinder is voor geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw een waarde vastgesteld. In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw, namelijk de burgerwoning. Daarom moet worden getoetst of de waarden voor geluid ter plaatse van het plangebied worden overschreden.

De standaardwaarde voor geluid van gemeentewegen mag 53 Lden bedragen. Voor de grenswaarde op een geluidgevoelig gebouw van gemeentewegen geldt 70 Lden. Volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de gemiddelde geluidsbelasting op de locatie 42 dB. Dit volgt uit de kaart die te raadplegen is via atlasleefomgeving. Rekening houdende met correcties in de avond en in de nacht (+5 dB voor de avond en +10 dB voor de nacht), wordt de toelaatbare geluidsbelasting van 53 Lden niet overschreden. Gesteld kan worden dat vanuit het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Afwijken van de standaardwaarde is dus niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Afbeelding 5.4 – uitsnede kaart Atlasleefomgeving



### Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.7 Geur

### Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan/BOPA in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de BS en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (BS en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

### Toetsing plan

Met onderhavig planvoornemen is sprake van het wijzigen van een activiteit zodat het exploiteren van een veehouderij (met uitzondering van hobbymatig) wordt uitgesloten aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte. In de toekomstige situatie wordt een burgerwoning gebouwd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het betreffen geurgevoelige objecten.

#### *Konijnenhouderij, Pleegsterdijk 28a*

Op 50 meter afstand bevindt zich een konijnenhouderij aan de Pleegsterdijk 28a in Raalte. Van belang is dat voor konijnen geen geuremissiefactor is vastgesteld. Er gelden vaste afstanden van de konijnenhouderij tot geurgevoelig objecten.

Op grond van artikel 5.115 van het Bkl dient voor de konijnenhouderij een afstand van 50 meter te worden gehanteerd ten opzichte van de rood-voor-rood woning en de voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van de konijnenhouderij en de grens van het huidige bouwvlak van initiatiefnemer is 50 meter. De afstand tot de gevel van de twee toekomstige burgerwoningen is nog groter, namelijk 91 meter (tot de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning) en 120 meter (tot de extra burgerwoning). Er wordt ruim voldaan aan de afstand.

#### *Melkveehouderij, Pleegsterdijk 26*

Daarnaast bevindt zich op 390 meter afstand aan de Pleegsterdijk 26 in Raalte een melkveehouderij. Voor rundvee geldt tevens dat er geen geuremissiefactoren van kracht zijn, waardoor vaste afstanden gelden. Artikel 5.115 Bkl is wederom van toepassing. Er wordt ruim voldaan aan de afstand van 50 meter.

### Conclusie

Vanuit geurhinder bestaan er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies voor wat betreft het aspect geur.

## 5.8 Omgevingsveiligheid

### Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### *Plaatsgebonden risico*

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

### *Groepsrisico*

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

### *Specifieke situaties Bkl*

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

### Toetsing plan

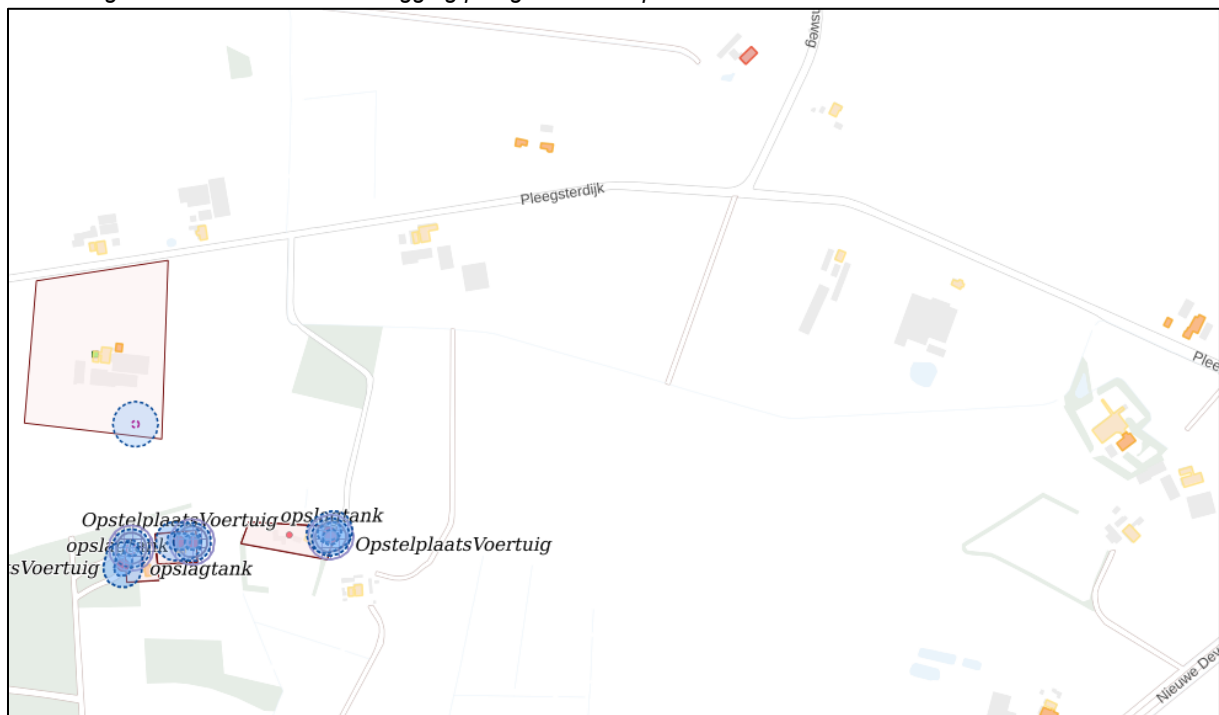
Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het realiseren van kwetsbare gebouwen.

Aan de hand van de EV-signaliseringskaart en de Atlas leefomgeving is bekeken of in de directe omgeving (binnen een straal van 1.500 meter) van het plangebied zich risicobronnen bevinden.

De dichtstbijzijnde risicobron bevindt zich op 703 meter afstand. Het betreft een opslagtank voor propaan. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontour van de opslagtank. Daarnaast bevindt zich op circa 2,5 km een buisleiding in beheer van de Gasunie.

Op 719 meter afstand bevindt zich een buisleiding in beheer van de Gasunie. Voor deze buisleiding geldt een brandaandachtsgebied van ongeveer 100 meter aan weerszijden van de buisleiding. Het plangebied bevindt zich niet binnen deze risicocontour. Voor het overige bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied waar met onderhavig plan rekening mee moet worden gehouden. Zie navolgende afbeelding voor een uitsnede van de kaart.

*Afbeelding 5.5 – uitsnede kaart met ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen*



### Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## **5.9 Trilling**

### Algemeen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen. Het onderdeel trillingen is vervolgens uitgewerkt 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 trilling gevoelige

ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en art. 5.87 Bkl.

#### Toetsing plan

Met het planvoornemen wordt geen locatie toegelaten die trillingen veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, zoals een woonfunctie, een onderwijsfunctie of een gezondheidszorgfunctie.

#### Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.10 Archeologie**

#### Algemeen

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermden) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waar- denkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

#### Toetsing plan

Op de locatie aan de Pleegsterdijk 28 is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **5.11 Bodem**

#### Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- o beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- o evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- o duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

### Toetsing plan

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie worden diverse bodemonderzoeken verricht:

1. bodemonderzoek in het kader van beëindigen bodembedreigende activiteiten: er wordt een eindsituatie bodemonderzoek verricht;
2. bodemonderzoek in het kader van graafwerkzaamheden;
3. bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling: in verband met de voorgenomen nieuwbouw (bodemgevoelig gebouw en locatie) wordt bodemonderzoek verricht.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen indicaties zijn van bodemverontreiniging. De tevoren gestelde hypothesen dat op basis van het vooronderzoek gedeelten van het perceel als verdacht werden beschouwd, kan worden verworpen. Voor een gedeelte van het perceel, namelijk 'Het overige terrein (E)', geldt dat de hypothese dat de grond verdacht is, te worden aangenomen. De verhogingen in het grondwater zijn echter gering en kunnen niet als significant worden beschouwd. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de planologische procedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Zie voor de onderzoeksrapportage bijlage 6.

### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.12 Gezondheid**

### *Geitenhouderijen*

Uit onderzoek is gebleken dat mensen die binnen een straal van 1,5 á 2 kilometer rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans op longontsteking hebben. Er is onduidelijkheid over de precieze oorzaak van deze relatie, dit wordt nader onderzocht. De GGD adviseert in het algemeen om terughoudend om te gaan met het toestaan van woningen binnen 1,5 á 2 kilometer van een geitenhouderij (voorzorgsbeginsel).

In de gemeente Raalte zijn nog 6 geitenhouderijen actief: 5 in het buitengebied van Heeten en één in de omgeving Mariënheem. Deze geitenhouderijen bevinden zich allen op grotere afstand van 2 kilometer. Om die reden vormen effecten gepaard met geitenhouderijen geen belemmering voor het voornemen.

### *Sputtzonering*

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (kunnen) worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie. Uit jurisprudentie blijkt dat naast de gevoelige woning ook de tuin behoort tot de gevoelige functie.

De gronden rondom de kavel, die in eigendom zijn van initiatiefnemer kunnen gebruikt worden voor de akkerbouw. Dit betekent tevens dat op deze gronden gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden. Om voldoende afstand te houden tussen de gevoelige woonfunctie (inclusief tuin en bijgebouw) en de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden, wordt een spuitvrijezone van minimaal 50 meter gehanteerd op eigen gronden.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich grond die niet in eigendom is van de initiatiefnemer. Aan deze zijde wordt niet voldaan aan de afstand van 50 meter. De afstand van de compensatiewoning tot de agrarische grond bedraagt 20 meter. Van belang is dat het agrarisch gebruik hier voornamelijk weiland betreft. Dit betreft teelt, waarbij spuiten van gewasbeschermingsmiddelen beperkt plaatsvindt. Studies tonen aan dat een groenblijvende haag de afstand van 50 meter kan verkleinen tot 20 meter. Dit is bevestigd in de rechtspraak. Ter hoogte van de compensatiewoning en de tuin zijn hagen, struwelen en bomen toegevoegd die de drift van gewasbeschermingsmiddelen beperken. Hierdoor is een afstand van 20 meter gerechtvaardigd.

Zie onderstaande afbeelding voor de spuitvrije zone rondom de gevoelige functie.

Afbeelding 5.6 – Spuitvrije zone rood gearceerd



### **5.13 Duurzaamheid**

#### Algemeen

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

#### Toetsing plan

Onderliggend plan is niet in strijd met de doelen van de Omgevingswet. Er is hier sprake van sloop van landschapsontsierende bebouwing en het vervallen van een agrarische functie aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte. Ter compensatie wordt een bijna energieneutrale woning gerealiseerd op het perceel. Tevens krijgt de bestaande bedrijfswoning een woonfunctie. Dit plan draagt daarmee bij aan het aspect duurzaamheid.

#### Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **5.14 Waterbelang**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

#### Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

#### *Rijksbeleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

#### *Provincie*

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

#### *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Ter plaatse van de projectlocatie is waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna: het waterschap) verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn.

#### Toetsing plan

Voor de locatie is op 2 februari 2025 de digitale watertoets ingevuld bij het waterschap. Zie voor de digitale watertoets bijlage 7. Voor het plan is de normale procedure van toepassing. Daarom is het plan

aangemeld bij het waterschap. In het vervolg van deze paragraaf en de wijziging van het omgevingsplan zal worden aangehaakt bij het advies van het waterschap.

#### *Riolering en afvalwaterketen*

Met het planvoornemen wordt één extra burgerwoning gerealiseerd, met als gevolg dat zich meerdere huishoudens ter plaatse zullen vestigen. Met het plan wordt voorzien in de realisatie van nutsvoorzieningen. Hier draagt initiatiefnemer zorg voor. De aanleg van nutsvoorzieningen is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Dit wordt nader uitgewerkt in een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

Vooralsnog kan worden opgemerkt dat rondom de planlocatie gelegen wegen sprake is van een traditioneel gemengd rioolstelsel. In de bestaande situatie is er sprake van bedrijfsafvalwater. De aanwezige afvalwatervoorzieningen worden gewijzigd. De beoogde woning wordt middels een eigen aansluiting aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse.

#### *Hemelwater*

Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak wordt op de bodem opgevangen en geïnfiltreerd. Hierdoor is in de nieuwe situatie voldoende onverhard oppervlak beschikbaar. Daarnaast wordt invulling gegeven aan KGO door het realiseren van een poel binnen het erf en twee poelen buiten het erf. Het hemelwater kan tevens worden afgevoerd naar de poelen.

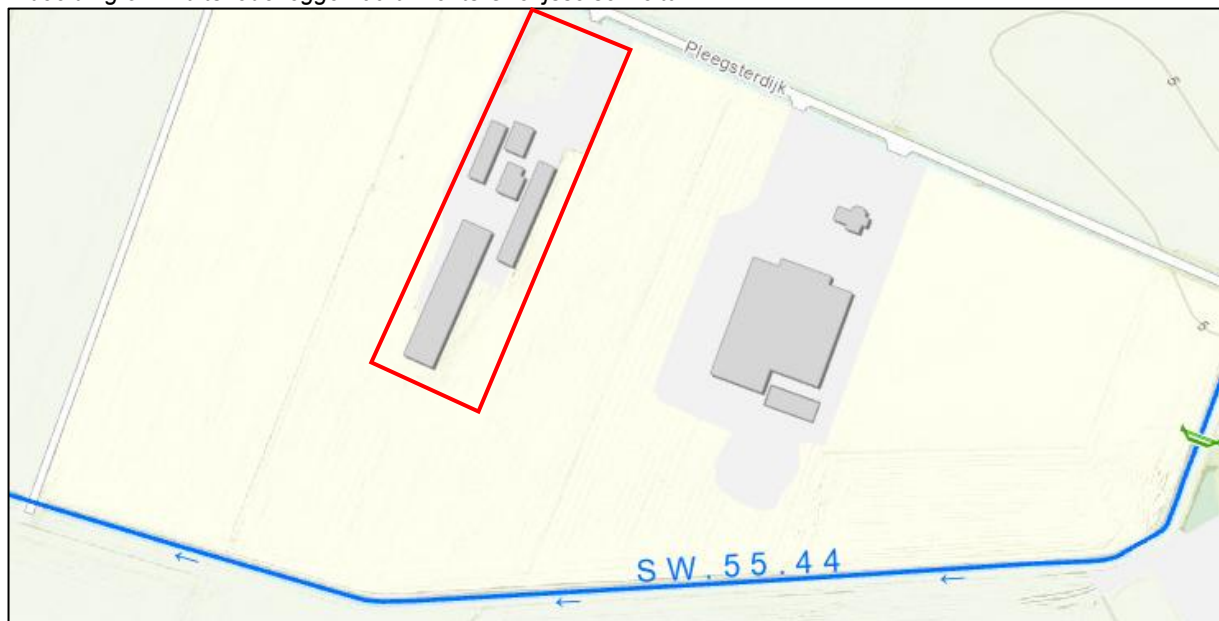
Er vindt vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing een grote afname van het bebouwd en verhard oppervlakte plaats. Het bebouwd oppervlak neemt af met 1.660 m<sup>2</sup>. Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Volgens het waterschap moet bij verharding >500 m<sup>2</sup> waterberging worden aangelegd. In de toekomstige situatie is naar verwachting sprake van ongeveer 2.283 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit houdt in dat een waterberging van 190 m<sup>3</sup> aangelegd moet worden (2.283 x 0,08). Deze waterberging kan opgevangen worden door de poelen die worden aangelegd.

#### *Oppervlaktewater*

In navolgende afbeelding zijn de waterlopen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied doorkruist geen waterlopen. Wel bevindt zich ten zuiden van het plangebied een waterloop. Het voornemen leidt niet tot nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater aangezien geen water wordt aan- of afgevoerd uit oppervlaktewaterlichamen. Bovendien wordt met het planvoornemen geen water onttrokken aan oppervlaktewaterlichamen.

*Afbeelding 5.7 – uitsnede leggerkaart Drents Overijsselse Delta*



#### Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

### 6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleid en Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven. In paragraaf 5.2 wordt beschreven op welke wijze het TAM-omgevingsplan is opgesteld.

Het planvoornemen heeft betrekking op het planologisch waarborgen dat geen dieren meer mogen worden gehouden op de locatie aan de Pleegsterdijk 28 in Raalte. De functie wordt van 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen'. Als gevolg van het beëindigen van het agrarisch bedrijf neemt zowel de ammoniak als de geurhinder af. Daarnaast wordt door de sloop van verouderde bebouwing de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. Het bebouwd oppervlak neemt aanzienlijk (met 1.660 m<sup>2</sup>) af. Voorts wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

### 6.2 Wijzigen omgevingsplan

Voor de systematiek van het 'TAM-omgevingsplan 20 Pleegsterdijk 28 Raalte' is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' format. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregel;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.1 Inleidende regels

Om misverstanden over de toepassing en interpretatie van het TAM-omgevingsplan te voorkomen worden in de begripsbepalingen (artikel 1) de verschillende in het plan voorkomende begrippen nader omschreven, ook om de eenduidigheid bij het gebruik van het plan te bevorderen. Bij de meet- en regelbepalingen (artikel 2) wordt beschreven hoe voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Alleen de begrippen en meet- en regelbepalingen die nodig zijn voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen.

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

De regels zijn opgebouwd volgens een vast stramien. De volgende standaardindeling wordt gehanteerd:

- Functieomschrijving;
- Beoordelingsregels;
- Specifieke functieregels;
- Omgevingsplanactiviteit;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.

In het voorliggende TAM-omgevingsplan komt de volgende functie voor: 'Wonen'

**Nadere toelichting op regels**

De functie 'Wonen' wordt ter plaatse gebruikt voor wonen, waaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. De vergunningen van de veehouderij worden ingetrokken, zodat alleen nog hobbymatig dieren kunnen worden gehouden.

**5.2.3 Algemene regels en overgangsregels**

In het TAM-omgevingsplan is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft hier een aantal algemene bouw- en gebruiksregels en een aantal algemene afwijkingsregels.

Tenslotte zijn bepalingen ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

## **7 Bijlagen**

- Bijlage 1: Toekomstige situatie
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan en KGO
- Bijlage 3: Participatieverslag
- Bijlage 4: Besluit Natura 2000-activiteit
- Bijlage 5 : Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6: Bodemonderzoek
- Bijlage 7: Digitale watertoets