

**Ruimtelijke motivering
Mariënheem, Steege 24 en 26**

Ruimtelijke motivering

“TAM-omgevingsplan 21 Steege 24 en 26, Mariënheem”

Plannaam: TAM-omgevingsplan 21 Steege 24 & 26, Mariënheem
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Vastgesteld
Bij TAM: NL.IMRO.0177.TAM20250013-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	6
1.5 LEESWIJZER	6
Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.2 GEWENSTE SITUATIE	9
Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	12
3.1 WETTELIJK KADER.....	12
3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKE	12
3.3 LANDSCHAPPELIJKE EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	13
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	14
4.1 RIJKSBELEID	14
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	21
Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid	24
Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen.....	26
6.1 VIGEREND BELEID	26
6.2 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	27
6.4 CONCLUSIE	27
Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu	28
7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	28
7.2 BODEMKWALITEIT.....	29
7.3 LUCHTKWALITEIT.....	29
7.4 GEUR	30
7.5 GEZONDHEID	31
Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur	33
8.1 GEBIEDSBESCHERMING	33
8.2 SOORTENBESCHERMING.....	34
8.3 CONCLUSIE	35
Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie.....	36
9.1 WETTELIJK KADER.....	36
9.2 ARCHEOLOGIE	36
9.3 CULTUURHISTORIE	36
9.4 CONCLUSIE	36
Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte.....	37
10.1 WETTELIJK KADER	37
10.2 VERKEER EN PARKEREN	37
10.3 CONCLUSIE	38
Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling	39
11.1 WETTELIJK KADER	39

11.2	SITUATIE PLANGEBIED	39
11.3	CONCLUSIE	39
Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid		40
12.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
12.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording.....		41
13.1	INLEIDING.....	41
13.2	OPZET VAN DE REGELS	41
13.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
Bijlagen bij de ruimtelijke motivering.....		44
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	44
BIJLAGE 2	WATERADVIES	45
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK	47
BIJLAGE 5	NATUURWAARDENONDERZOEK	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

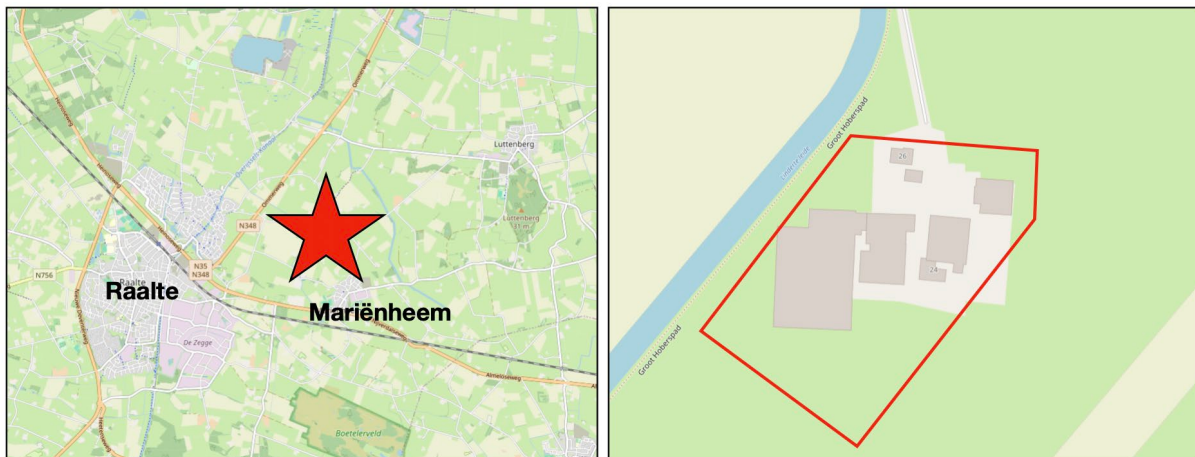
1.1 Aanleiding

Aan de Steege 24-26 in Mariënheem ligt een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Initiatiefnemer is voornemens om het agrarische bedrijf te beëindigen, waarbij wordt deelgenomen aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). De 3.320 m² aan landschapsontsierende bebouwing zullen worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoningen worden daarbij omgezet naar reguliere woningen. Daarnaast zal een oude kapschuur worden herbouwd ten behoeve van de woning op nummer 24. De sloopmeters zullen worden geregistreerd in de gemeentelijke sloopbank.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Binnen de huidige agrarische functie is het niet toegestaan om regulier te wonen. Daarnaast dient in het kader van de LBV-regeling het bedrijfsmatige van landbouwhuisdieren te worden uitgesloten. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Steege 24-26 in Mariënheem, in de gemeente Raalte. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: openstreetmap.org, bewerkt)

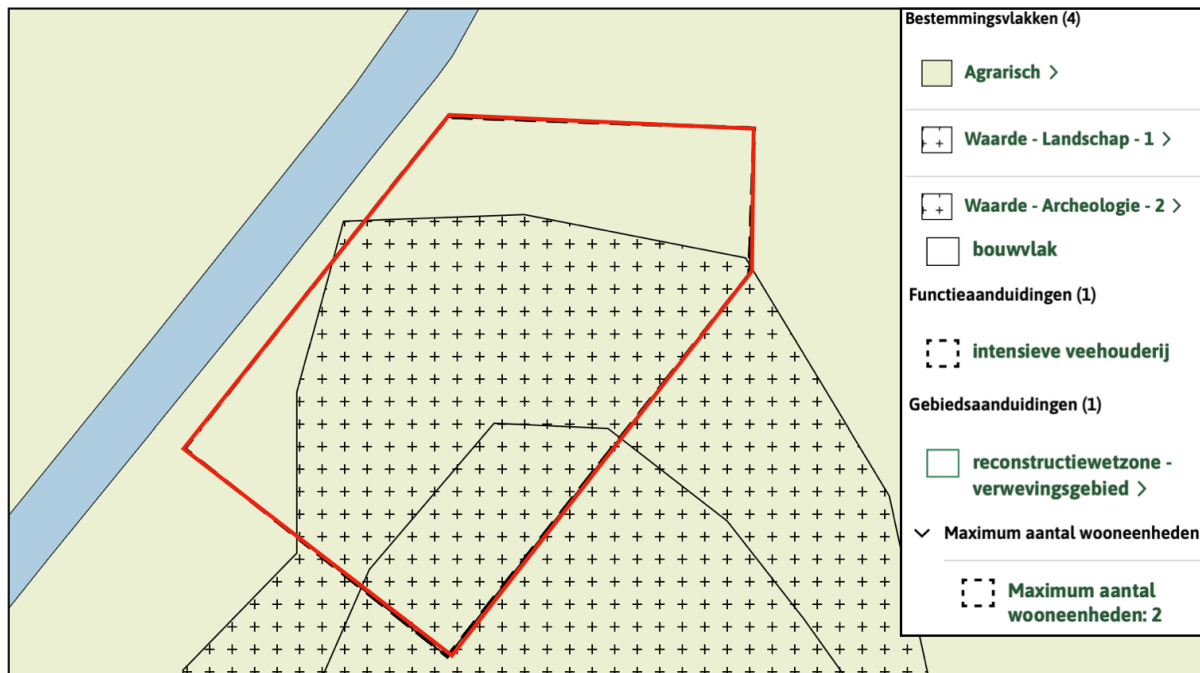
1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In

afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



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

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

Agrarisch

Gronden met deze functie zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, alsmede voor bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere kuilvoerplaten, mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen enzovoort. Er mag alleen gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan en is er sprake van een intensieve veehouderij.

Waarde – Archeologie – 1

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

Waarde – Landschap – 1

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

- openheid;
- reliëf.

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

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

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Als onderdeel van de LBV-regeling dient het bedrijfsmatig houden van vee te worden uitgesloten en dient de sloop van de gebouwen, die onderdeel uitmaken van de LBV aanvraag, te worden geborgd. Ook dient er een woonfunctie te worden toegekend ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen.

De beoogde activiteiten passen daarmee niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Opnemen bij TAM-omgevingsplan

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

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-

beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Raalte, ten noorden van de kern Mariënheem en ten westen van de kern Raalte. De directe omgeving kenmerkt zich door agrarische bedrijfsperven en woonpercelen in overwegend agrarisch gebied. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers zijn de Steege en Linderte Leide. Het projectgebied wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord-, oost- en zuidzijde. Verder ligt er aan de westzijde een watergang genaamd de Linderte Leide.

Het plangebied bestaat uit een varkenshouderij met verschillende stallen en schuren en mestopslag. In het midden en aan de noordzijde van het plangebied liggen twee bedrijfswoningen. Aan de oostzijde van de woning op nummer 24 ligt een paardenbak. Ten noorden van de paardenbak ligt een verouderde kapschuur.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven. Afbeelding 2.2 toont een straatbeeldfoto genomen vanaf de Steege.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie projectgebied (Bron: Google Streetview, mei 2022)

2.2 Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het beëindigen van het agrarische bedrijfsperceel aan de Steege 24-26 in Mariënheem met behulp van de LBV-regeling. Het voornemen is om de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de sloopmeters te registreren in de gemeentelijke sloopbank. Op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een balans opgesteld, waaruit blijkt de kosten zo hoog zijn dat onderbouwd kan worden dat er één compensatiewoning kan worden gerealiseerd. Deze compensatiewoning wordt echter niet op dit erf gerealiseerd. Het plan is daarom om een bouwrecht te registreren in de sloopbank van de gemeente Raalte. De locatie waar deze compensatiewoning uiteindelijk zal worden gebouwd, is nog niet bekend en maakt geen onderdeel uit van dit TAM-omgevingsplan. In onderstaande afbeelding is het te slopen oppervlak weergegeven. In totaal gaat het om een oppervlakte van 3.320 m².



Afbeelding 2.3 Te slopen oppervlakte (Bron: BJZ.nu)

De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden gewijzigd naar reguliere woningen. Daarnaast wordt de kapschuur ten noorden van de paardenbak herbouwd en blijft de paardenbak behouden. Eveneens blijft het aangebouwde bijgebouw bij woning nummer 24 behouden.

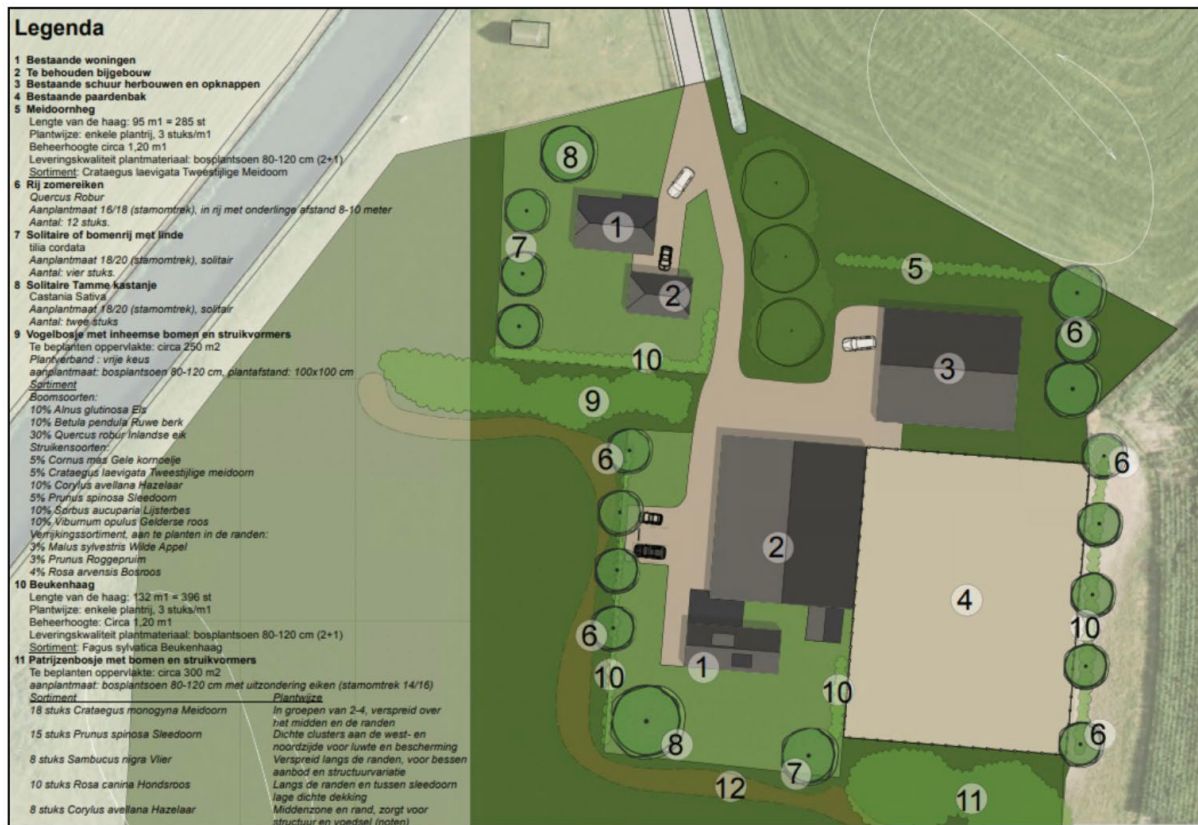
De voorgestelde erfinrichting is zorgvuldig afgestemd op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur van het gebied. Beide erven behouden hun oorspronkelijke opbouw met woningen, bijgebouwen en erfstructuren, waardoor de karakteristieke verschijningsvorm van het erf behouden blijft. De nieuwe inrichting versterkt deze structuur door de toevoeging van landschappelijke elementen die passen bij het historische beeld van het erf binnen het kampenlandschap. De bestaande paardenbak en bijgebouwen blijven behouden, waarmee wordt aangesloten op het huidige gebruik. Aan de zuid randen van het erf van nummer 26 wordt een beukenhaag aangebracht, die een duidelijke en verzorgde erfafscheiding vormt en tegelijk een groen kader bieden dat past binnen het kleinschalige landschap. Solitaire erfbomen markeren belangrijke zichtlijnen en functies op het erf en dragen bij aan de gelaagdheid en herkenbaarheid van de erfstructuur. De inrichting weerspiegelt de oorspronkelijke erfindeling, waarbij het woonerf, de functionele ruimte en het overgangsgebied naar het landschap op logische wijze in elkaar overlopen. Hierdoor ontstaat een landschappelijk ingepast en toekomstbestendig erf dat recht doet aan zijn omgeving.

Het projectgebied ligt in het overgangsgebied van het besloten kampenlandschap, een kleinschalig cultuurlandschap dat zich kenmerkt door een afwisseling van kleine percelen, houtwallen, singels, en verspreid liggende boerderijen. Volgens het Landschapsontwikkelingsplan Salland ligt het gebied bovendien op een dekzandvlakte: een oud en relatief hooggelegen landschapstype met een vlak tot licht golvend reliëf, gevormd door windafzettingen in de laatste ijstijd. Deze gronden zijn van nature droog en voedselarm, waardoor ze zich van oudsher bij uitstek leenden voor kleinschalige landbouw en bosbouw. De historische ontwikkeling heeft geleid tot een gelaagd landschap met een sterke verweving van cultuur en natuur.

Binnen dit landschappelijk raamwerk worden verschillende landschapselementen toegevoegd die het karakter van het kampenlandschap niet alleen versterken, maar ook een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit. Het aan te leggen bomenrijen biedt beschutting, nestgelegenheid en voedsel voor allerlei soorten vogels, kleine zoogdieren en insecten. Doordat gekozen wordt voor inheemse soorten, wordt aangesloten bij het oorspronkelijke ecosysteem van de streek. Rondom open graslandkamers worden bomenrijen zonder ondergroei geplaatst. Deze rijbeplanting vormt een subtiele begrenzing van de open ruimtes en draagt bij aan de ruimtelijke gelaagdheid van het landschap, terwijl ze tevens functioneren als stapsteen en verbindingroute voor fauna.

Ter versterking van de biodiversiteit en het kleinschalige landschap wordt een vogelbosje en patrijzenbosje aangelegd. Deze bosjes bestaan uit een gevarieerde beplanting van inheemse struiken en enkele kleine bomen, waaronder meidoorn (*Crataegus monogyna*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), vlier (*Sambucus nigra*), hondsroos (*Rosa canina*), hazelaar (*Corylus avellana*), wilg (*Salix* sp.) en een jonge eik (*Quercus robur*). Het patrijzenbosje biedt dekking, nestgelegenheid en voedsel voor akkervogels zoals de patrijs. Door de dichte, stekelige struiklaag en de open randzones met kruidenrijke vegetatie ontstaat een geschikt leefgebied waar vogels veilig kunnen schuilen en foerageren. Het bosje draagt bovendien bij aan de ecologische samenhang in het agrarisch gebied en versterkt de landschappelijke beleving door de introductie van kleinschalige, natuurlijke beplantingselementen. In deze open zone kunnen bloemrijke vegetaties zich ontwikkelen, die aantrekkelijk zijn voor vlinders, bijen en andere insecten. Deze insecten vormen op hun beurt weer voedsel voor vogels en kleine zoogdieren, waarmee het grasland een schakelpunt wordt in de ecologische structuur van het erf. Ook de beukenhaag en meidoornhaag dragen hieraan bij; als dichte, bloeiende en struik bieden deze nestgelegenheid, dekking en voedsel voor diverse soorten. Samen zorgen deze elementen voor een gevarieerd, ecologisch waardevol en toekomstbestendig landschap waarin beleving, natuurwaarde en herkenbaarheid van het kampenlandschap hand in hand gaan.

In afbeelding 2.4 is een overzicht van de inrichting van het nieuwe erf weergegeven.



Afbeelding 2.4 Overzicht inrichting plangebied (Bron: BJZ.nu)

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. 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. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

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

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

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

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In dit geval is er sprake van het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie, zonder dat het aantal woningen toeneemt. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarmee het voornemen landschappelijk wordt ingepast. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de toekomstige inrichting van het erf weergegeven.

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap of Oude Hoevenlandschap. Het kampenlandschap is een kleinschalig en afwisselend cultuurlandschap dat zich kenmerkt door een mozaïek van kleine akkers, weilanden en bosjes, vaak onregelmatig van vorm en omgeven door houtwallen, singels of greppels. De structuur is historisch gegroeid, met verspreid liggende boerderijen of kleine buurtschappen, ingebed in het groen. Kenmerkend zijn de essen (hoger gelegen akkers) en de kampen, die als kleine ontginningen uit bos of heide zijn ontstaan. De overgangen tussen hoog en laag zijn geleidelijk, waarbij de natte laagten vaak begroeid zijn met elzen of wilgen.

Het voornemen voorziet in de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen van de varkenshouderij. De tweebedrijfswoningen, bestaande bijgebouwen (o.a. de kapschuur) en de paardenbak blijven behouden. Ook het aanwezige groen blijft behouden. Het erf wordt afgebakend door de aanleg van een solitaire bomen aan de west-, zuid- en oostzijde van het erf. Ook worden er elders op het perceel enkele solitaire bomen, zoals lindes en walnootbomen, aangeplant en aan weerszijden van het erf een rij zomereiken. Ten zuiden van de woning op nummer 26 wordt een beukenhaag aangebracht, evenals aan de oostzijde van de paardenbak en de oost- en westzijde van de tuin van nummer 24. Achter de beukenhaag ten zuiden van nummer 26 wordt een vogelbosje aangelegd. Ten zuiden van de paardenbak wordt een patrijzenbosje met bomen en struikrovers aangeplant.

De inrichting weerspiegelt de oorspronkelijke erfindeling, waarbij het woonerf, de functionele ruimte en het overgangsgebied naar het landschap op logische wijze in elkaar overlopen. Hierdoor ontstaat een landschappelijk ingepast en toekomstbestendig erf dat recht doet aan zijn omgeving.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Omgevingsverordening

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

- a. Of – generieke beleidskeuzes;

- b. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
- c. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

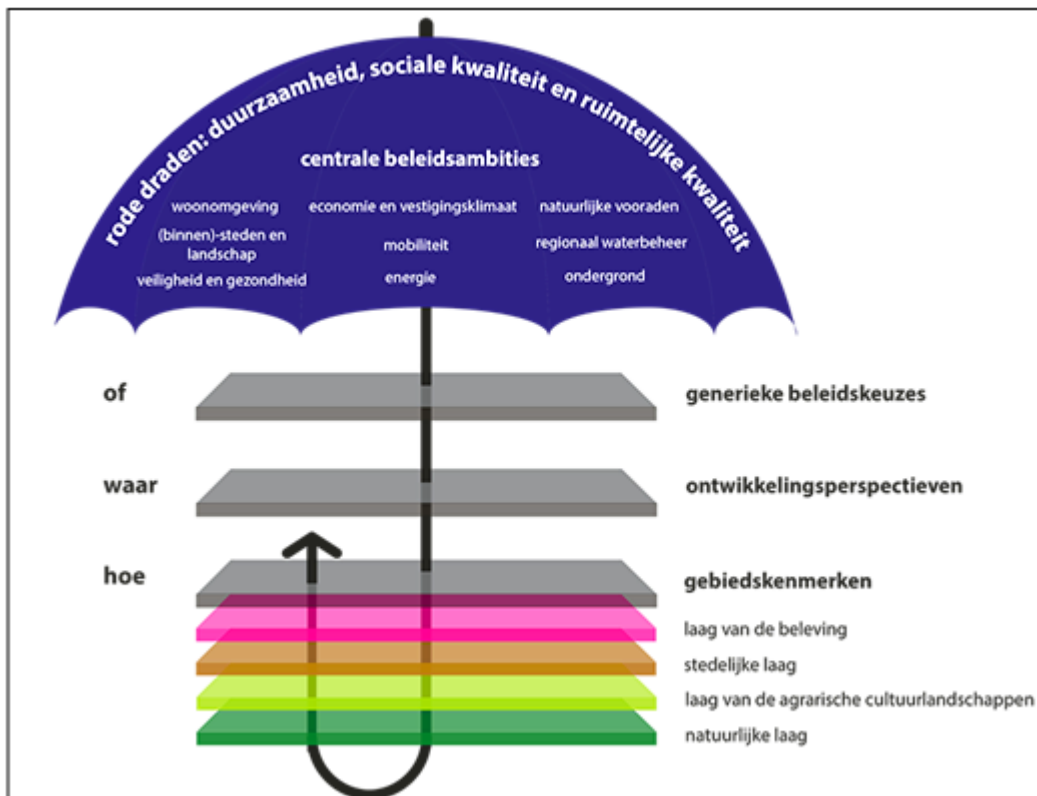
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 4.5 (lid 1) en 4.9 (lid 1) van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toe. Er is zelfs sprake van een afname in bebouwing, doordat de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.9 – Ruimtelijke kwaliteit

1. Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:
 - a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
 - b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
 - c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

Uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan past binnen de ontwikkelperspectieven van de provincie evenals de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Hiermee wordt er voldaan aan de generieke beleidskeuzes.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Uit afbeelding 4.2 blijkt dat het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties in het kleinschalig mixlandschap”.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven

waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toetsing initiatief aan het 'ontwikkelingsperspectief'

Het voornemen voorziet in het beëindigen van de veehouderij en het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie. Het karakter van het gebied is een mix van meerdere functies. Het gebied is dan ook niet alleen geschikt voor agrarische functies, maar ook voor woningen. Dit komt door het veranderende platteland, waarbij er sprake is van schaalvergroting en agrarische bedrijven die stoppen. Het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie is dan ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Laag van de beleving' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het projectgebied geen relevante eigenschappen vanuit deze laag zichtbaar is.

De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Uit afbeelding 4.3 blijkt dat het plangebied op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' is aangeduid met het gebiedstypes 'Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke Laag'

Voor het voorliggende plan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.1.2 en Bijlage 1), waarin rekening is gehouden met de natuurlijke ondergrond van het plangebied. De gekozen beplanting sluit aan bij de potentiële natuurlijke vegetatie op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Uit afbeelding 4.4 blijkt dat binnen de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' voor het plangebied het gebiedskenmerk 'Oude hoevenlandschap' geldt.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het voornemen voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. Hierbij neemt de bebouwing af en worden er geen nieuwe woningen gerealiseerd. Door de aanplant van groenstructuren wordt het projectgebied ingepast in het bestaande landschap. Het initiatief draagt daarmee bij aan het behoud en de versterking van de dragende structuren van het landschap. De ontwikkeling tast de landschappelijke waarden niet aan en sluit aan bij de bestaande karakteristieken van de omgeving.

De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied ligt binnen de gebiedstypes 'informele trage netwerk' en 'verspreide bebouwing', deze zijn echter niet specifiek op de kaarten van de omgevingsverordening aangeduid.

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

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

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.3.1 Omgevingsvisie Raalte: Horizon 2040

4.3.1.1 Algemeen

De 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040' is een strategisch document. Het geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte.

Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen en de identiteit en regio.

4.3.1.2 Het buitengebied

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

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

Wonen in het buitengebied komt de dynamiek en variatie ten goede, maar staat soms wel op gespannen voet met het agrarische karakter en productie. Aan de ene kant vraagt dit bewustwording van bewoners: bij wonen in een agrarisch gebied valt af en toe ook overlast te verwachten. Anderzijds

is het nodig om bij het toevoegen van woningen de identiteit en het gebruik van het agrarische landschap (sterker) als vertrekpunt te nemen. Zo staan we positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige woonconcepten. Met kleinschalig bedoelen we bijvoorbeeld een enkele woning, een erfdeel concept of meer-generatie-wonen, op de plek van leegstaand agrarisch vastgoed. We vinden het belangrijk dat deze ontwikkelingen het landschap versterken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Met het voornemen is sprake van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten naar een woonfunctie. In de hierna volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat deze functie passend is in de omgeving. Het initiatief zorgt niet voor een belemmering van agrarische bedrijfsvoering en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien wordt het voornemen landschappelijk ingepast, waarbij sprake is van een versterking van het landschap. Het voornemen is passend binnen de omgevingsvisie.

4.3.2 Beleidsnota Erven in beweging 2023

4.3.2.1 Algemeen

In de periode 2018 – 2030 komt naar verwachting ca. 348.000 m² agrarische bebouwing vrij door bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Om te voorkomen dat op grote schaal leegstand ontstaat bevat de beleidsnota 'Erven in beweging' een aantal aanvullende mogelijkheden/instrumenten om leegstand tegen te gaan. De gemeente Raalte zet in op sloop en hergebruik. Enerzijds om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te versterken. Anderzijds om een levendig buitengebied te houden waarin gewoond en gewerkt kan worden.

Rood voor rood (extra woning ter financiering sloop)

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

Addendum beleid Erven in beweging 2023 (LBV)

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

- De combinatie van deelname aan de landelijke LBV-regeling en de gemeentelijke rood voor rood regeling wordt toegestaan, maar alleen voor zover het nodig is ter compensatie van de sloopkosten van de gebouwen waarvoor wel een sloopverplichting geldt, maar geen sloopvergoeding wordt gegeven.
- Bij het compenseren van de sloopkosten waarvoor de LBV geen vergoeding kent gaat de gemeente uit van een standaardbedrag van € 45,- per m², conform de sloopvergoeding die wordt gehanteerd bij de LBV(-plus). De opbrengsten van de sloopvergoeding worden daarbij afgezet tegen de baten, de waarde van de kavel. Uitgangspunt is dat de kosten en baten in balans zijn (op 0 uitkomen). Als er een positief saldo is voor de ondernemer moet dit worden geïnvesteerd in ruimtelijke of maatschappelijke kwaliteit.

4.3.2.2 Toetsing initiatief aan de Beleidsnota Erven in beweging 2023

De initiatiefnemers maken gebruik van de LBV-regeling en willen gecompenseerd worden voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen door middel van compensatiewoningen op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Erven in beweging'. Vanuit de LBV-regeling is er geen sprake van een compensatie voor de sloop van bebouwing. Daarom kan worden aangesloten bij de gemeentelijke rood voor rood regeling.

In dit geval wordt er 3.320 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Uit de financiële berekening blijkt dat de kosten zo hoog zijn dat één compensatiewoning gebouwd kan worden. Deze

compensatiewoning wordt niet op eigen erf gerealiseerd. Het voornemen is daarom om de sloopmeters als bouwrecht te registreren in de gemeentelijke sloopbank.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

4.3.3.1 Algemeen

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

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in het gebiedstype 'dekzandvlaktes'.

4.3.3.2 Dekzandvlaktes

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

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

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsontwikkelingsplan Salland

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

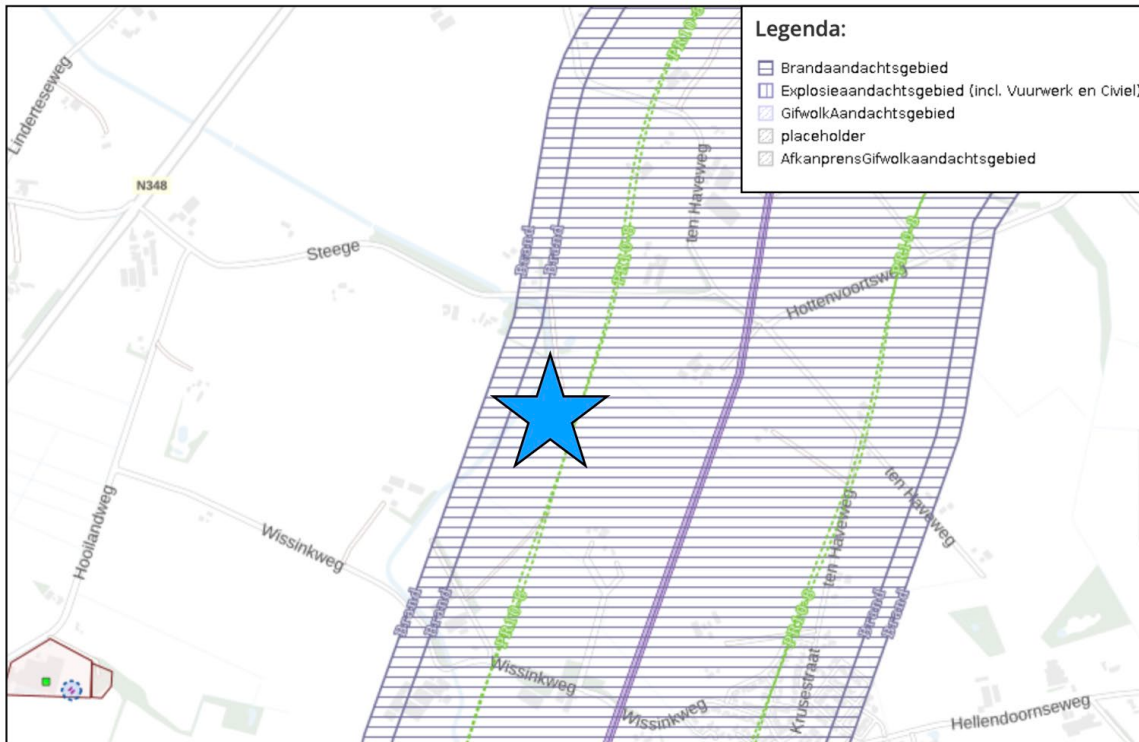
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

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

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de Externe Veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Externe veiligheidskaart (Atlasleefomgeving.nl)

Ten oosten van het plangebied ligt een dubbele aardgasleiding. De woningen binnen het plangebied liggen in het brandaandachtsgebied van deze leiding. De woningen liggen buiten de veiligheidszone PR 10^{-8} .

Met het voornemen worden de bestaande bedrijfswoningen gewijzigd naar reguliere woningen. Hierdoor is er sprake van een gemiddeld aantal personen dat aanwezig is binnen het projectgebied gedurende de dag, avond en nacht, en hiermee een zekere mate van personendichtheid. Door het voornemen neemt het aantal personen binnen het projectgebied niet toe, aangezien de woningen gehandhaafd blijven en reeds bewoond zijn. Gesteld kan worden dat door het verwijderen van het agrarisch bedrijf de personendichtheid afneemt. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de bestaande situatie en de aard van het plaatsgebonden risico, wordt op voorhand geconcludeerd dat het groepsrisico niet onevenredig toeneemt. Een nader onderzoek externe veiligheid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hierna volgt een beperkte groepsrisicoverantwoording.

- Dekking waarschuwingsinstallatie: In geval van een calamiteit worden de bewoners gewaarschuwd door middel van een NL-Alert bericht. In dit bericht wordt het gevaar van de calamiteit vermeld en tevens een handelingsperspectief geboden. Hierdoor weten personen hoe het beste te handelen.
- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij calamiteiten gebieden goed te kunnen bereiken. Met voorgenomen ontwikkeling wordt de bereikbaarheid van het projectgebied niet aangetast.
- Ontvluchten van het gebied: vanuit het plangebied kan via de Steege in westelijke richting worden gevlucht, dus van de gasleiding af.
- (Zelf)redzaamheid: (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. Van de bewoners kan worden aangenomen dat zij zelfredzaam zijn. Nieuwe bewoners kunnen op de hoogte worden gesteld van de mogelijke gevaren en eventuele vluchtplannen laten opstellen. Daarnaast is het aannemelijk dat er te allen tijde personen aanwezig zijn die anderen kunnen veiligstellen.

5.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

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

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

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

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Beleid Waterschap

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



- Waterveiligheid: Het voorkomen van overstromingen en wateroverlast door het versterken van dijken en het verbeteren van waterkeringen.
- Voldoende water: Zorgen voor een betrouwbare en duurzame watervoorziening voor landbouw, natuur en drinkwaterproductie.
- Schoon water: Het verbeteren van de waterkwaliteit door het verminderen van verontreinigingen en het bevorderen van ecologische gezondheid.
- Maatschappij & organisatie: Het versterken van samenwerking met partners en het verbeteren van de interne organisatie om de gestelde doelen te bereiken.

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

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

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

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan middels 'het wateradvies'. Hieruit is gebleken dat voor het plan de 'geen belang procedure' van toepassing is. Het bijbehorende wateradvies is opgenomen in bijlage 2 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op het wateradvies en de bijbehorende uitgangspunten.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en een vermindering van de bebouwing. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan.

6.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Nee, het plangebied ligt op 1,3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorlijn.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.

Uiteraard altijd beoordelen of bovenstaande volledig is!

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' behandeld. Eventueel aanvullen met de overige aspecten, zoals lichthinder, windhinder en spuitzones.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen voorziet niet in een nieuw geluidsgevoelig gebouw. De bestaande bedrijfswoningen zijn reeds geluidsgevoelige gebouwen. Nader onderzoek naar de geluidsbelasting is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zijn woningen niet aan te merken als bron van mogelijke geluidshinder.

7.1.3 Conclusie

De voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.



7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen is er door Dumea onderzoek & advies een verkennend bodemonderzoek (NEN5740 & NEN5707) uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten.

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen boven de interventiewaarde. In de grondwatermonsters zijn lichte verhogingen zware metalen en een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. Tevens is in één grondwatermonster de concentratie nikkel verhoogd aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde. Formeel geeft dit resultaat aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek. Echter zijn er een aantal redenen om af te zien van een nader onderzoek:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen nikkel aangetroffen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

Gezien de sterke verhoging nikkel in het ondiepe grondwater wordt er geadviseerd geen freatisch grondwater op te pompen ten behoeve van consumptieve doeleinden.

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden

rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM10) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

Met het voornemen worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. In de huidige situatie kwalificeren deze bedrijfswoningen zich reeds als geurgevoelige. Dit betekent dat zij nu al bescherming hebben tegen geurhinder afkomstig van omliggende agrarische bedrijven. De functiewijziging naar reguliere woningen wijzigt deze status niet en leidt niet tot een toename van het aantal geurgevoelige objecten in het plangebied.

Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsfunctie beëindigd. Daarmee vervalt ook de bijbehorende geurbron. In dit geval betreft het de beëindiging van een varkenshouderij, waardoor de geuremissie op deze locatie volledig wegvalt. Dit resulteert in een substantiële afname van de geurbelasting binnen het plangebied en in de directe omgeving.

7.4.3 Conclusie

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

7.5 Gezondheid

7.5.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.5.2 Situatie plangebied

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

7.5.3 Conclusie

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

7.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

7.6.2 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een varkenshouderij beëindigd en wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoningen worden in gebruik genomen als reguliere woning en een kapschuur wordt herbouwd. Door het beëindigen van de veehouderij neemt het energieverbruik binnen het plangebied fors af. Daarnaast wordt door het verminderen van verharding de waterinfiltratie en waterafvoer verbeterd. Door de landschappelijke maatregelen wordt het erf extra vergroend, wat

infiltratie bevordert en hittestress tegengaat. Daarnaast wordt met de herbouw van de kapschuur rekening gehouden met duurzame bouwprincipes.

7.6.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

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

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

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

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

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikheiden, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 2,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de deze ruimtelijke motivering.

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. In de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Door de voorgenomen ontwikkeling komt de emissie in de huidige situatie grotendeels te vervallen. Per saldo is sprake van een afname van emissie van maximaal 1,11 mol/ha/jr. in de gebruiksfase. Hierbij wordt voldaan aan de vereiste emissiereductie van 85%. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 2,4 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

8.2.2 Situatie plangebied

Om de mogelijke effecten van het voornemen op flora en fauna te onderzoeken is er door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat in de opgaande begroeiing en in mindere mate onder het dak van de kapschuur en het kantoor zijn broedvogels te verwachten. Bij sloop- en groenwerkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte van vogels en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Negatieve effecten op overige flora en fauna is uitgesloten.

Met inachtneming van het voorgaande zijn negatieve effecten op flora en fauna uit te sluiten.

8.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

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

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

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

Binnen het plangebied is sprake van de aanduiding 'Waarde – Archeologie – 2' (bestemmingsplan "Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020). Er moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden wanneer het bouwplan een oppervlakte groter dan 5.000 m² betreft en niet dieper dan 50 cm. Hier is bij voorliggend plan geen sprake van. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Uit de Erfgoedatlas blijkt dat in en rondom het plangebied geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle objecten liggen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het voornemen.

9.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

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

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

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

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied

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

10.2.2 Parkeerbehoefte

Toetsing aan de parkeernormen aan de hand van de CROW of een gemeentelijke parkeernota. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van onderstaande tabel.

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, vrijstaand, woning	2,4	2	4,8
Totaal			5

De twee woningen binnen het plangebied hebben een afgeronde parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Er is geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte, aangezien de bedrijfswoningen eenzelfde parkeernorm hadden. In afbeelding 2.4 is te zien dat er op het erf voldoende ruimte is voor het parkeren van 5 motorvoertuigen.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Uit gegevens van het CROW blijkt dat voor een vrijstaande woning een verkeersgeneratie geldt van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de twee woningen geldt een afgeronde verkeersgeneratie van $(8,2 \times 2 = 16,4)$ 17 verkeersbewegingen per etmaal. Ook hier is geen sprake van een toename, maar juist van een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. De woningen hebben namelijk reeds deze verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie ten behoeve van de varkenshouderij komt door

voorgenomen ontwikkeling te vervallen. Hierdoor is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied ontsluit via de Steege. Op dit moment zijn er geen knelpunten bekend wat betreft de verkeersafhandeling op deze weg. Hierdoor kan deze weg de verkeersbewegingen voor de woningen veilig afhandelen.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

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

11.2 Situatie plangebied

Het plan gaat uit van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie. Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit niet onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Daarnaast blijkt uit bovenstaande hoofdstukken dat er geen sprake is van potentiële milieueffecten.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De naaste burens van het plangebied zijn uitgenodigd om de bovenstaande plannen te bespreken. Tevens is aan de overige bewoners van de Steege medegedeeld dat zij welkom waren om deel te nemen. Uiteindelijk hebben alle bewoners van de Steege gereageerd op de uitnodiging. De reacties op de voorgestelde plannen waren uitsluitend positief.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

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

Het waterschap is door middel van het wateradvies op de hoogte gesteld van het voornemen. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met het voornemen.

12.2.3 Zienswijzen

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

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording

13.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

13.2.2 Preamble

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

Dit plan beoogt een woonfunctie mogelijk te maken op de locatie Steege 24 en 26 in Mariënheem. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Technisch is het dat niet, maar dat hoeft ook nog niet. Juridisch moeten de hoofdstukken van dit plan worden gelezen als paragrafen van hoofdstuk 22u van het omgevingsplan van de gemeente Raalte. Dus:

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

13.2.3 Toepassingsbereik

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een

toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie "TAM-omgevingsplan Steege 24, Mariënheem", waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250013-VG01.

13.2.4 Begripsbepalingen

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

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

13.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In artikel 4 is daarom de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 3 (Aanvraagvereisten)

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

13.3 Verantwoording van de regels

Hoofdstuk 2

In hoofdstuk 2 zijn de regels voor de hoofdgebruiksactiviteiten opgenomen, die als zelfstandige gebruiksactiviteit mogen worden uitgeoefend. Het gaat in dit geval om de gebruiksactiviteiten 'Agrarisch' en 'Wonen'. Voor het de erven en de woningen is de functie 'Wonen' van toepassing, voor de omliggende gronden is de functie 'Agrarisch' van toepassing. Voor de regels bij deze functies is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'.

Hoofdstuk 3

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

Hoofdstuk 4

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



Hoofdstuk 5

In hoofdstuk 5 zijn algemene regels over parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 6

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

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



Bijlage 2 Wateradvies



Bijlage 3 Bodemonderzoek



Bijlage 4 Stikstofonderzoek



Bijlage 5 Natuurwaardenonderzoek

