Ruimtelijke motivering Mariënheem, Schoonhetenseweg 36

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Definitief **Datum: 16-02-2026**

Ruimtelijke motivering
“Mariënheem, Schoonhetenseweg 36”

Plannaam:	Mariënheem, Schoonhetenseweg 36
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Definitief

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) 5
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Gewenste situatie 8

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 9

3.1 Wettelijk kader 9
3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
3.3 Landschappelijke waarden 10

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 11

4.1 Rijksbeleid 11
4.2 Provinciaal beleid 12
4.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid 20

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen 22

6.1 Vigerend beleid 22
6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied 23
6.4 Conclusie 23

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu 24

7.1 Geluid door activiteiten 24
7.2 Bodemkwaliteit 25
7.3 Luchtkwaliteit 25
7.4 Geur 26
7.5 Gezondheid 27
7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 28
7.8 Spuitzonering 28

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur 32

8.1 Gebiedsbescherming 33
8.2 Soortenbescherming 34
8.3 Conclusie 34

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie 35

9.1 Wettelijk kader 35
9.2 Archeologie 35
9.3 Cultuurhistorie 35
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 37

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling 38

11.1 WETTELIJK KADER 38
11.2 SITUATIE PLANGEBIED 38
11.3 CONCLUSIE 38

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

12.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 39
12.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39

Hoofdstuk 13 Juridische verantwoording 40

13.1 INLEIDING 40
13.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 40

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering 42

BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK 43
BIJLAGE 2: GEURONDERZOEK 44

Hoofdstuk 1 Inleiding

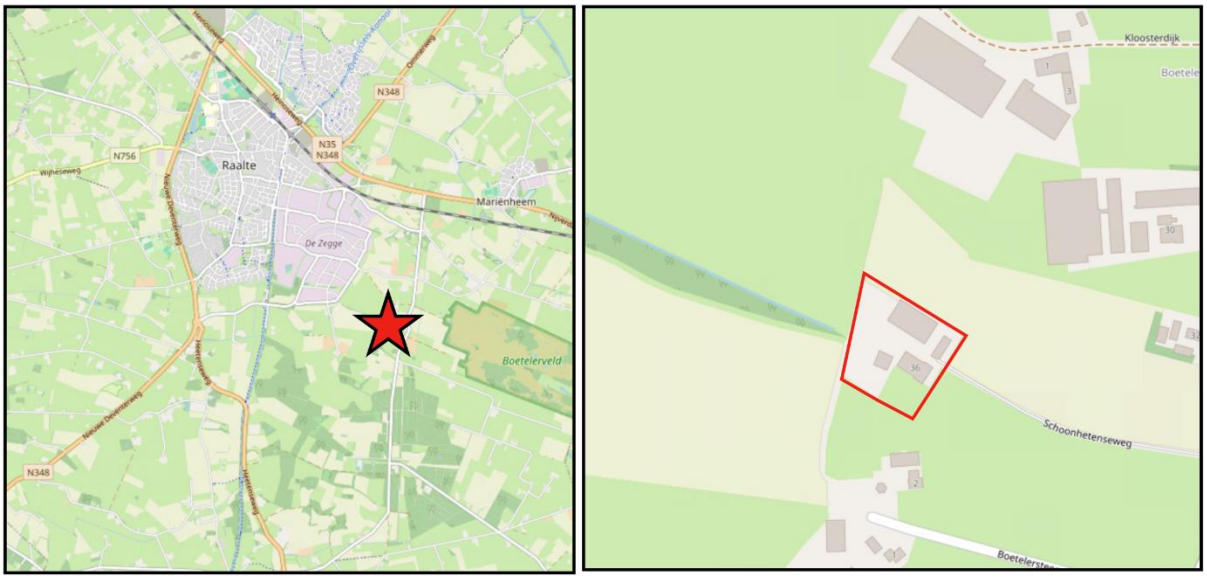
1.1 Aanleiding

Het voornemen betreft het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie van een perceel aan de Schoonhetenseweg 36 te Mariënheem. Het is in de huidige situatie namelijk niet toegestaan om op deze locatie regulier te wonen. Het perceel is namelijk voorzien van een agrarische functie.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend wijzigingsbesluit 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 Schoonhetenseweg 36 in het buitengebied van Mariënheem in de gemeente Raalte. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie F, nummer 4199.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

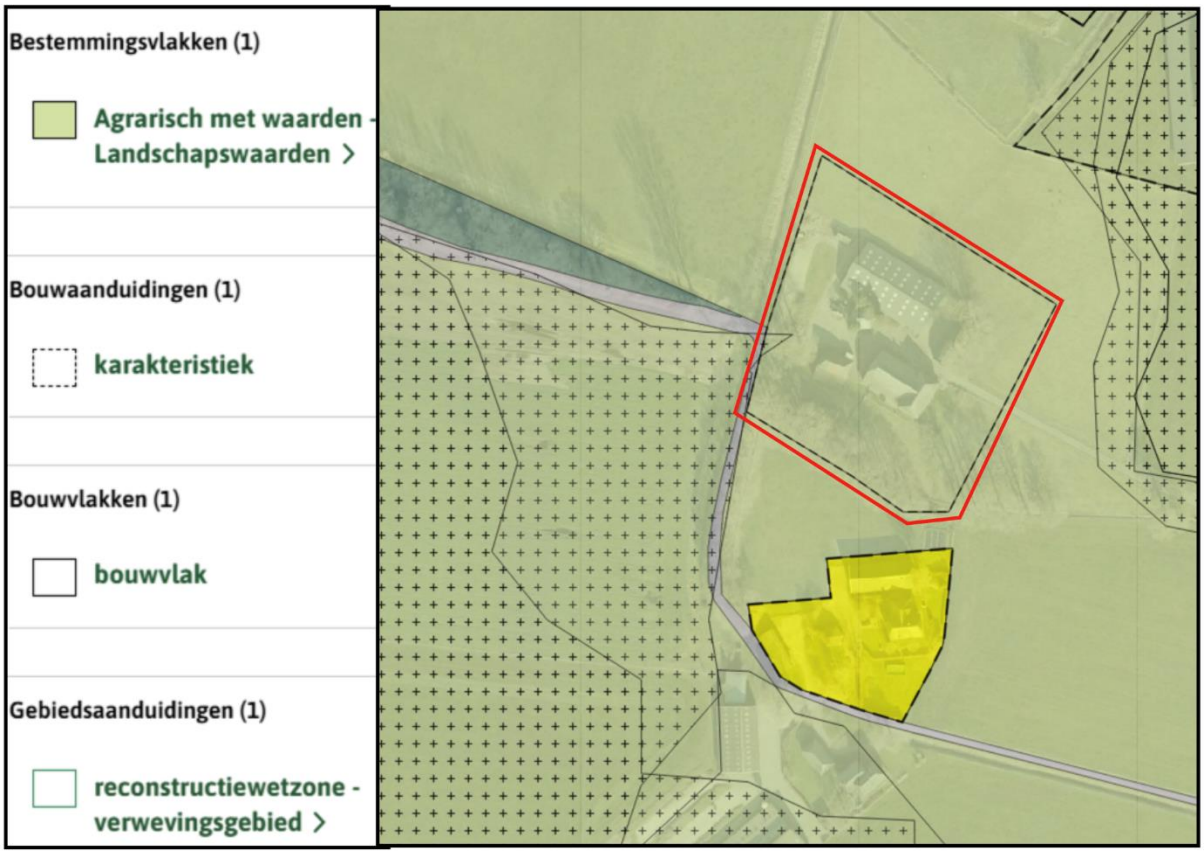
1.3 Het omgevingsplan

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 6 juni 2025. 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 verbeelding bestemmingsplan (Bron: omgevingswet.overheid.nl, bewerkt)

Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden voorzien van de functie Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Verder zijn deze gronden bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).

Binnen het plangebied is er daarnaast een bouwvlak opgenomen (de dunne stippellijn in afbeelding 1.2) en geldt de bouwaanduiding karakteristiek.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

In de huidige situatie zijn de gronden voorzien van een agrarische bestemming. Het is niet toegestaan om op deze gronden regulier te wonen.

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’.

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 aan de Schoonhetenseweg 36 te Mariënheem. Op het erf, welke aan een privéweg is gelegen, staan in de huidige situatie een woning met schuur eraan vast. Dit is het hoofdgebouw. Verder staat aan de noordzijde van het plangebied een in de oost-west diagonaal gepositioneerde kapschuur. Verder bevinden zich nog enkele kleinere bijgebouwen op het terrein. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto zichtbaar van het plangebied. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto weergegeven vanaf de Schoonhetenseweg. Hierop is de privéweg duidelijk zichtbaar die leidt naar de karakteristieke boerderij.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOKviewer)



Afbeelding 2.2 Karakteristiek woonhuis nr 36 gezien vanaf de straat (Bron: Google streetview, 2021)

2.2 Gewenste situatie

Met het voornemen worden geen fysieke ingrepen gedaan. Wel wordt er een voormalig agrarisch erf omgezet naar een regulier woonerf waardoor de woning beschikbaar komt voor een grotere doelgroep, men hoeft namelijk niet langer functioneel verbonden te zijn met een (agrarisch) bedrijf om hier te kunnen wonen. De woning blijft wel enkel beschikbaar voor één huishouden. Hierdoor kan deze, in huidige situatie, leegstaande woning gemakkelijker onderhouden worden en blijven bestaan in het landschap. Verder wordt er met deze wijziging gezorgd dat het planologisch niet langer mogelijk is een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie te vestigen.

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 zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. 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 de functiewijziging van agrarisch naar wonen in het buitengebied. 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 waarden

Met het voornemen worden geen fysieke ingrepen gedaan. Daarnaast blijft de karakteristieke woning volledig behouden. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden.

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 hoofdenergiesysteem 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 motivering 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

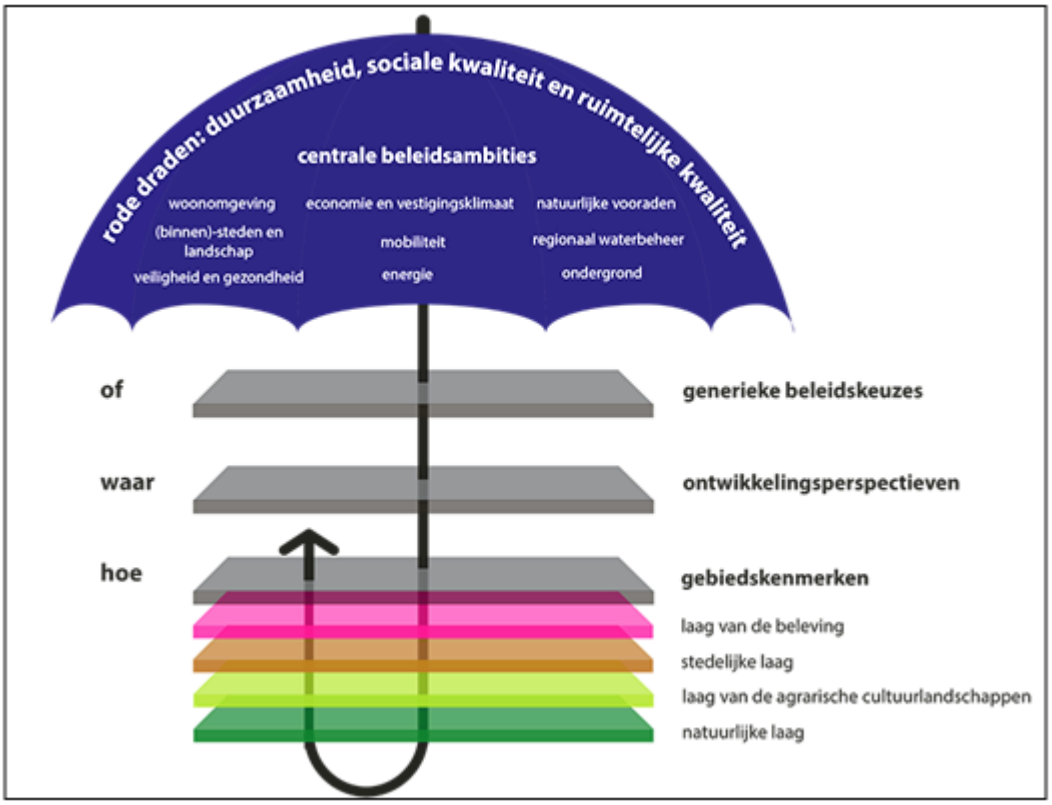
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

<u>Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel</u>

Met het voornemen vindt geen fysieke ingreep plaats. Hierdoor wordt er geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving. Het voornemen doet geen afbreuk aan de eisen als gesteld in lid 1 van artikel 4.5.

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties in het kleinschalig mixlandschap”.

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 planologische mogelijkheden van een voormalig agrarisch erf en 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 ‘stedelijke laag’ wordt buiten beschouwing gelaten omdat hiervoor geen specifieke kenmerken voor zijn opgenomen.

De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypes 'Dekzandvlakte en ruggen'

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

(strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke Laag'

Aangezien er met het voornemen geen fysieke wijzigingen plaatsvinden wordt er geen wijziging aan het landschap gedaan. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Binnen de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ geldt voor het plangebied het gebiedskenmerk

‘Essenlandschap.’

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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 wijzigt er in de fysieke omgeving niks. De ontwikkeling tast de landschappelijke waarden niet aan en sluit aan bij de bestaande karakteristieken van de omgeving.

De ‘Laag van de beleving’

Het plangebied is binnen de ‘Laag van de beleving’ voorzien van het kenmerk ‘donkerte’.

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van de beleving’

Ten eerste wordt gesteld dat lichtuitstraling inherent is aan een woonfunctie. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In dit geval zal, ten opzichte van de huidige situatie de lichtuitstraling vrijwel niet toenemen. Er is immers reeds sprake van een erf waar gewoond wordt.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van de beleving’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Het voornemen doet geen afbreuk aan de gestelde waarden en eisen als verwoord in het beleid van de provincie Overijssel.

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 gemeente 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 wordt een voormalig agrarisch erf gewijzigd naar een woonfunctie. Hierdoor wordt er planologisch gezien een woning toegevoegd die beschikbaar komt voor een groter deel van de woningzoekenden, omdat hiervoor geen binding meer nodig is met een agrarisch bedrijf. Dit past bij de ontwikkeling van kleinschalige woonconcepten in het buitengebied, waar de gemeente Raalte positief tegenover staat, zoals vermeldt in de omgevingsvisie

4.3.2 Programma wonen 2021-2025

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

4.3.2.2 Toetsing initiatief aan het Programma wonen

In voorliggend geval wordt één woning gerealiseerd op basis van een functiewijziging van een agrarisch erf. Hiermee wordt voorzien in de lokale behoefte aangezien de woning beschikbaar komt voor een grotere doelgroep, waarmee mogelijke leegstand kan worden voorkomen. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Raalte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het programma wonen.

4.3.3 Buitengebied Raalte 2020 geconsolideerd - Afwijken van de gebruiksregels

4.3.3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Raalte 2020 geconsolideerd’ is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarin onder voorwaarden kan worden toegestaan om regulier te wonen binnen de aanduiding ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’. Dit staat in artikel 4.6.2.

Artikel 4.6.2 Wonen binnen agrarisch bouwvlak na beëindiging agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bestaande en legale agrarische bedrijfswoning als woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a) uitsluitend de bestaande en legale bedrijfswoning(en), met een maximum van twee woningen per bouwvlak, mogen worden gebruikt als reguliere woning;

b) in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

c) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

d) ten behoeve van de woning de regels voor woningen van Artikel 31 van overeenkomstige toepassing zijn;

e) er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden.

4.3.3.2 Toetsing van het voornemen aan artikel 4.6.2

Met het voornemen wordt er een voormalig agrarisch bedrijf veranderd van functie naar een reguliere woning. Deze ruimtelijke motivering toont daarnaast aan dat omliggende functies niet onevenredig worden geschaad in de ontwikkelingsmogelijkheden. Ditzelfde geldt voor de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden. Verder wordt, zoals in sub D gesteld, voldaan aan de woonregels & geldt dat alle bedrijfsactiviteiten gestaakt zijn.

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 activiteit leefomgeving.

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

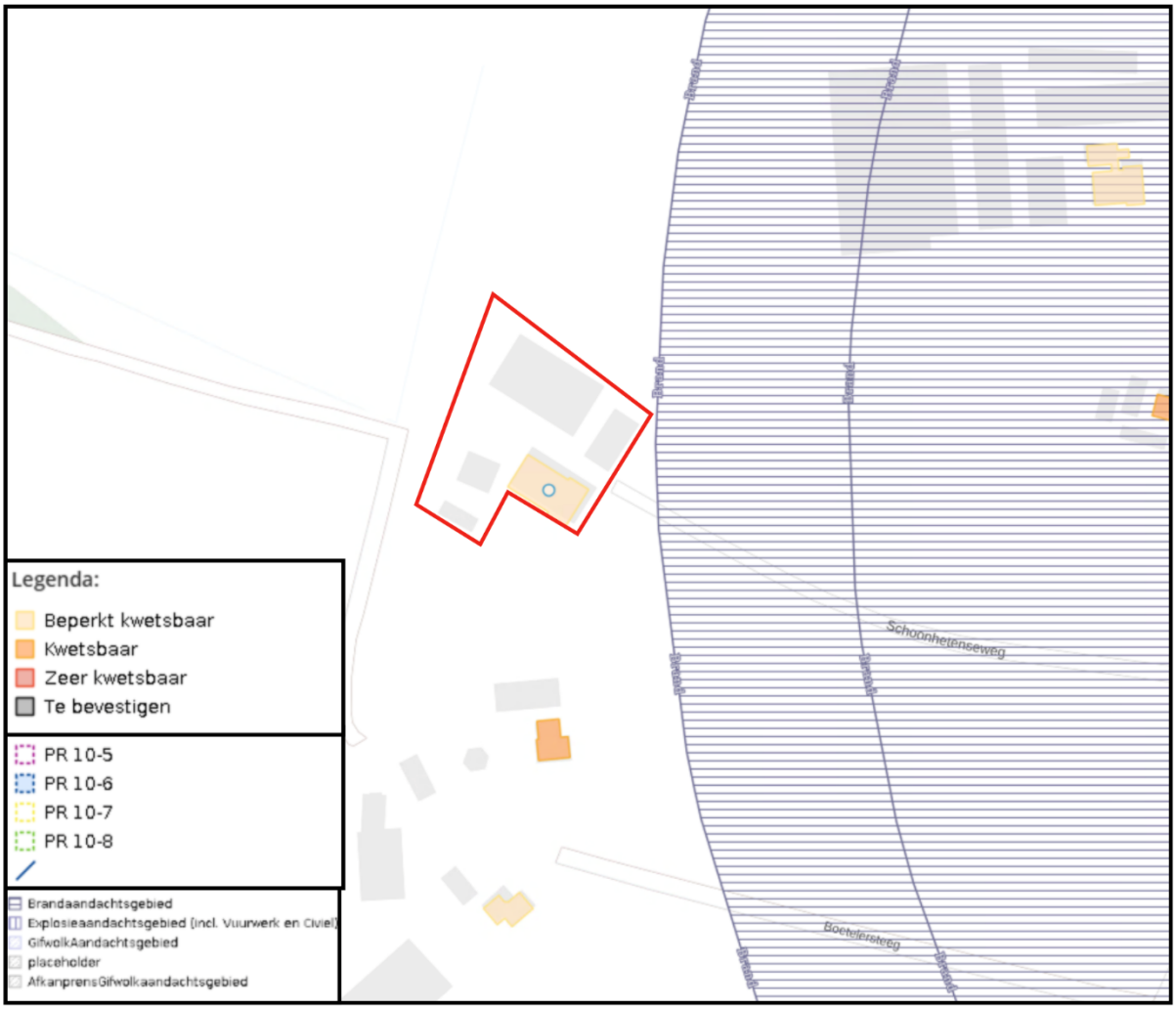
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen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

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

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

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de EV-signaleringskaart van de atlas voor de leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de signaleringskaart 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 weergegeven. Het plangebied is met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede kaart externe veiligheid(Bron: Atlas voor de leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, dit gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen via een buisleiding. De buisleidingen liggen op circa 530 meter afstand van de woning en op 20 meter afstand van het brandaandachtsgebied. Het contour voor het brandaandachtsgebied ligt dan ook buiten het plangebied. Daarnaast wordt er geen kwetsbaardere functie mogelijk gemaakt met de functiewijziging in het plangebied, waardoor er geen veranderingen zijn voor zowel het groepsrisico als het persoonsrisico. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar risico op de projectlocatie.

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 1 bij deze motivering. Hierna wordt kort ingegaan op het wateradvies en de bijbehorende uitgangspunten.

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

6.3 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 1,5 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.
Spuitzones	Nee	Ja, zie paragraaf 7.8

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.

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 (bedrijfs)woning is reeds een geluidsgevoelig gebouw. 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

Aangezien er met het voornemen een functiewijziging is van een erf met daarop een bedrijfswoning naar een regulier woning (met erf) is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Dumea. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 1, onderstaand volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten:

In de grond zijn geen verhogingen aangetroffen. Er is enkel één lichte verhoging aangetroffen in het grondwater. De boven- en ondergrond valt in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

In de mengmonsters van asbest zijn geen concentraties asbest aangetoond. In één mengmonster van een druppelzone is een concentratie asbest aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. De concentraties blijft echter onder de interventiewaarde. Doordat in het verkennend onderzoek al reeds inspectiesleuven zijn gegraven en het aantal sleuven overeenkomt met nader onderzoek voor kleinschalige locaties is tevens voldaan aan de voorwaarden voor een nader onderzoek en kan derhalve getoetst worden aan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie 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 (NO_2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Vooral in 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 NO_2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de 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 zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

7.4.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is door BJZ.nu BV onderzocht of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 2. Onderstaand volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

<u>Onderzoeksresultaten:</u>
In het onderzoek is zowel gekeken naar de voor- als naar de achtergrondgeurbelasting.
Tussen het plangebied en de getoetste veehouderijen bevinden zich meerdere geurgevoelige gebouwen. Het plan is dan ook niet maatgevend voor de veehouderijen in de omgeving, waardoor er geen sprake is van aantasting van de planologische rechten.

Beoordeling woon- en leefklimaat
Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de dominante veehouderij aan de Schoonhetenseweg 30 bedraagt de

voorgrondgeurbelasting ten hoogste 21,2 OU_E/m^3 ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting is volgens de berekening en de gegevens uit de in bijlage 2 behorende tabel 1 als ‘zeer slecht’ te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 21,01 OU_E/m^3. Volgens tabel 1 uit het geuronderzoek is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als ‘tamelijk slecht’.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als ‘zeer slecht’. De geurbelasting voldoet hiermee niet aan de wettelijke standaardnorm van 14,0 OU_E/m^3 voor geurgevoelige gebouwen binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwingscontour. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 35,0 OU_E/m^3.

Hierbij is het van belang om aan te geven dat er in de directe omgeving van het plangebied veel agrarische bedrijven mee hebben gedaan aan de Rood voor Rood regeling, waardoor de cijfers waarmee gerekend werd licht verouderd kunnen zijn. Zo heeft het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Boetelersteeg 1 ook een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning om te wijzigen naar wonen.

Hoewel de rekenkundige uitkomsten van het geuronderzoek leiden tot een ongunstige kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is dit niet doorslaggevend voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Het perceel maakt reeds onderdeel uit van een gebied waarin wonen en agrarisch gebruik historisch en functioneel met elkaar zijn verweven. Het betreft derhalve geen nieuwe of uitzonderlijke situatie, maar een voortzetting van een bestaand ruimtelijk patroon.

Daarnaast is sprake van een bewuste keuze voor wonen in het buitengebied. In een dergelijke omgeving is een zekere mate van geurhinder inherent en voor bewoners voorzienbaar. Deze omgevingskwaliteit wijkt af van die in een stedelijke context en mag in ruimtelijke zin anders worden gewaardeerd. Daarbij is van belang dat de berekende geurbelasting weliswaar de standaardnorm overschrijdt, maar ruim onder de absolute wettelijke grenswaarde blijft.

Voorts leidt het toestaan van regulier wonen op het perceel niet tot nieuwe beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven, aangezien reeds meerdere geurgevoelige objecten in de omgeving aanwezig zijn en het plan niet maatgevend is voor de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen. Ten slotte wijzen recente en lopende gebiedsontwikkelingen, waaronder functiewijzigingen van agrarische bedrijven naar wonen, op een structurele afname van de geurdruk in de toekomst.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat, ondanks het niet voldoen aan de standaardnorm, sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Raalte is de afweging of er daadwerkelijk sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

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 deze ruimtelijke motivering is er geen sprake van direct negatieve effecten uit en op de omgeving die betrekking hebben op de gezondheidssituatie in het gebied. Ook is er geen sprake van cumulatie van negatieve milieueffecten. Met het voornemen verdwijnt de planologische mogelijkheid voor een agrarische bedrijfsfunctie binnen het plangebied. Hierdoor kan worden gesteld dat de geur en luchtkwaliteit in en om het plangebied in ieder geval niet meer zullen verslechteren. 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 voormalig agrarisch erf planologisch geschikt gemaakt om regulier te wonen. Hierdoor komt de woning, die aangemerkt is als karakteristiek, beschikbaar voor een groter publiek die investeringen kan doen aan de duurzaamheid van de woning. In een andere situatie zou deze woning mogelijk namelijk leeg blijven staan. Gezien er met dit voornemen verder geen fysieke wijzigingen plaatsvinden wordt er gesteld dat het voornemen geen afbreuk doet aan de klimaat en duurzaamheidsambities.

7.6.3 Conclusie

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

7.7 Spuitzonering

7.7.1 Wettelijk kader

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

problemen leiden. Dit vanwege de mogelijke effecten van de gewas- en bestrijdingsmiddelen op de gezondheid en dus het woon- en leefklimaat.

7.7.2 Drift en onderzoeksmethodiek

De 50 meter vuistregel uit jurisprudentie is een indicatieve afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Bij het bepalen of een spuitzone van toepassing is, geldt de maximale planologische invulling. Bij de beoordeling van de vraag of (al dan niet) een spuitzone moet worden aangehouden, moet niet worden gekeken naar het feitelijke gebruik maar naar hetgeen planologisch maximaal is toegestaan.

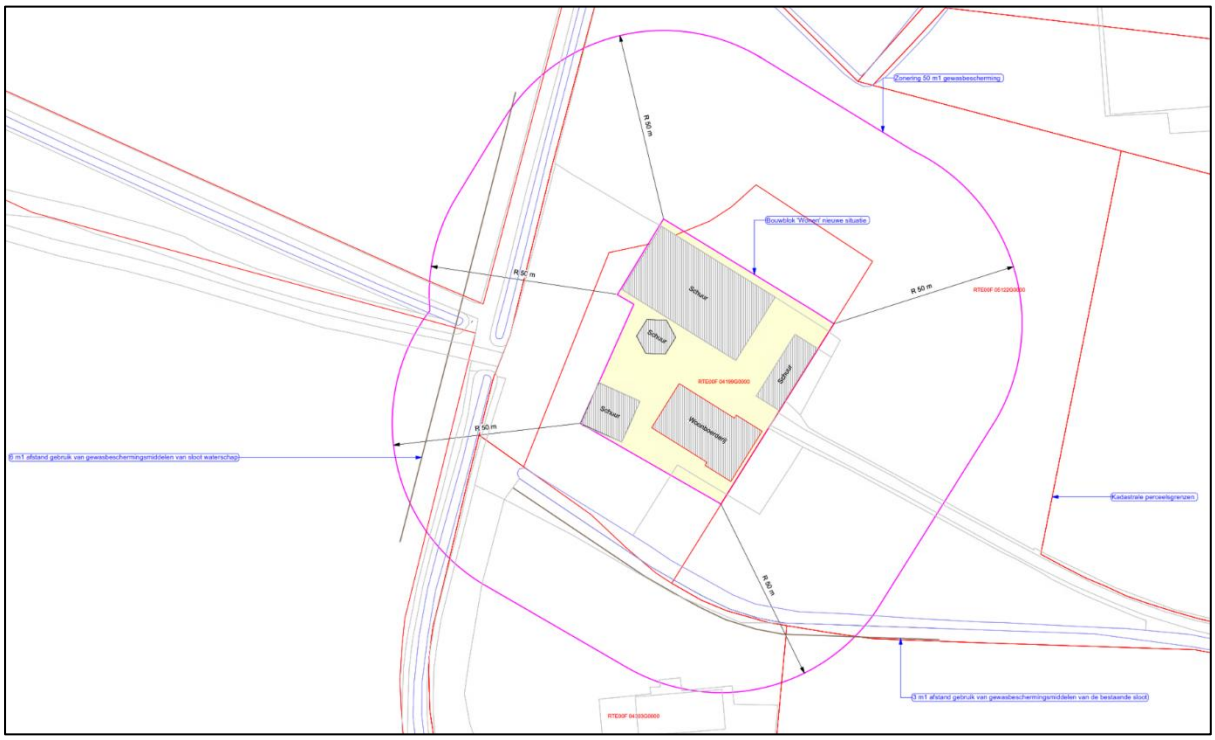
Ten tijde van het schrijven van voorliggende ruimtelijke verkenning is in beginsel geen mogelijkheid om op kortere afstand dan de 50 meter vuistregel functies toe te staan waar sprake is van langdurig verblijf van mensen. Dit heeft te maken met het ontbreken van een wetenschappelijk aanvaarde onderzoeksmethode, waarmee in de ruimtelijke ordening spuitzones mee kunnen worden bepaald. Er zijn wel onderzoekmethoden in ontwikkeling (o.a. het EFSA-model), maar deze doorstaan tot op heden niet de toets bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.7.3 Situatie plangebied

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

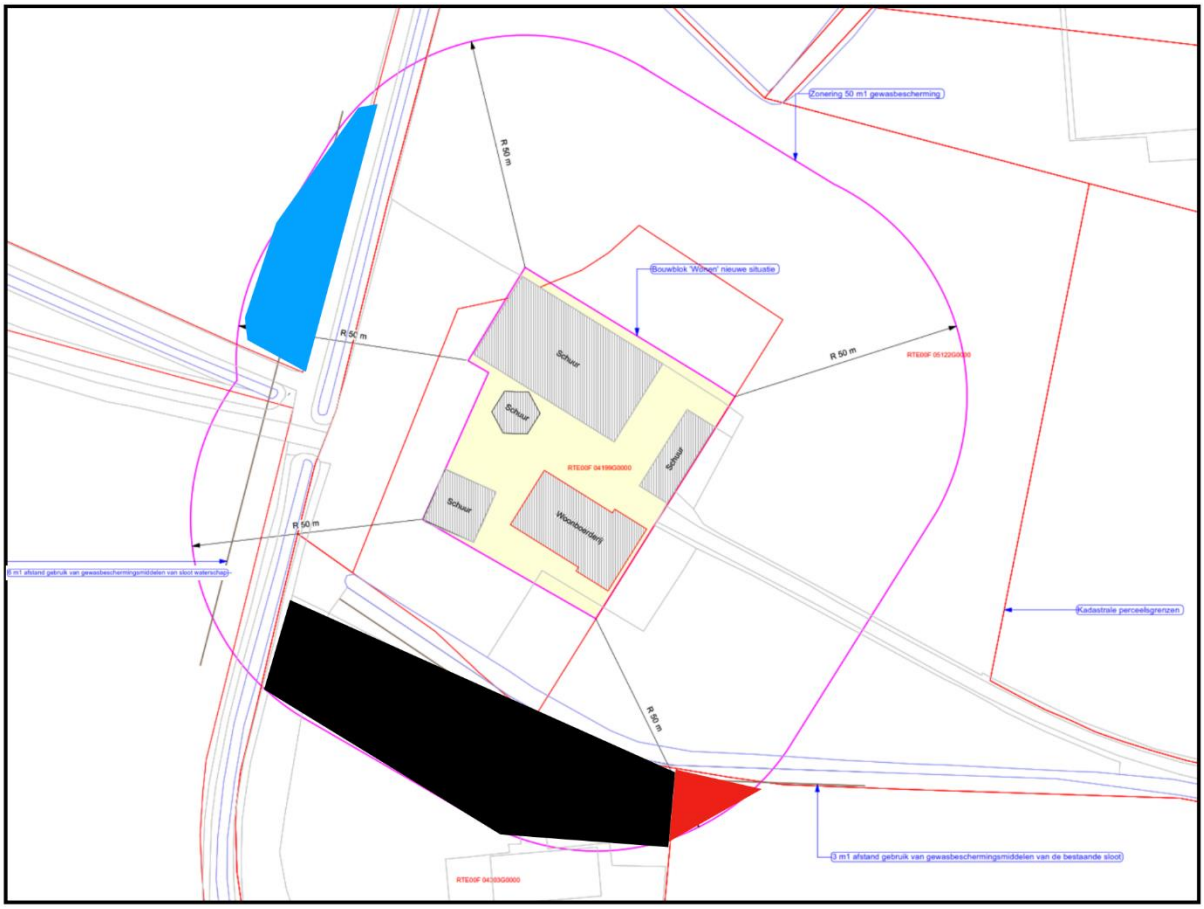
Rondom het plangebied bevindt zich agrarische grond. De agrarische percelen rondom het plangebied worden gebruikt voor teelt van gewassen voor de melkveehouderij, maar ook deze moeten voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hier is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan.

Aangezien binnen het plangebied een woonfunctie wordt toegevoegd, is het onderdeel spuitzonering van belang. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen waarborgen, moet het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rondom de woonfunctie worden uitgesloten. In afbeelding 7.1 zijn de afstanden weergegeven tot de woonfunctie met een paars contour. Zoals zichtbaar wordt de erfgrens op een aantal locaties overschreden.



Afbeelding 7.1 Zone gewasbeschermingsmiddelen 50 meter vanaf de woonfunctie (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have)

De relevante gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer zijn weergegeven in afbeelding 7.2 met verschillende kleuren, de niet ingekleurde vlakken zijn in eigendom van de initiatiefnemer.



Afbeelding 7.2 Zone gewasbeschermingsmiddelen 50 meter vanaf de woonfunctie, met eigendomsrechten (Bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, bewerkt)

De buren, eigenaren van perceel RTE00-F-4303, in afbeelding 7.2 in het zwart gemarkeerd hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen het opnemen van een zone die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitsluit. Voor de overige twee relevante zones, respectievelijk percelen RTE00-F-6067 & 4042, respectievelijk de blauwe en de rode percelen wordt voorgesteld af te wijken van de standaard spuitzonering van 50 meter tussen een woonfunctie en agrarische gronden waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de afstand van 50 meter geen absoluut wettelijke norm is, maar een richtwaarde die kan worden verkort indien sprake is van een deugdelijke en locatie-specifieke motivering (zie uitspraak: ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044). Deze motivering moet inzichtelijk maken dat ook bij een kortere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Rondom het plangebied bevinden zich agrarische gronden die voornamelijk worden gebruikt voor gras- en voederteelt ten behoeve van melkveehouderijen. Op deze gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan, maar dit gebeurt slechts incidenteel en uitsluitend door professionele agrarische (loon)bedrijven die moeten voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van toepassing en driftreductie. Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarische perceel, in het blauw gemarkeerd op afbeelding 7.2, (kadastraal bekend RTE00-F-6076) bevindt zich een sloot. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen langs watergangen bovendien driftreducerende technieken worden ingezet. Dit zorgt in de praktijk voor een effectieve bufferzone van circa 10 meter extra. Daarnaast geldt een teeltvrije zone langs watergangen, waarvan de breedte afhankelijk is van het gewas. Deze omstandigheden tezamen zorgen ervoor dat de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen vanuit dit perceel verwaarloosbaar is.

De afstand tussen de beoogde woonfunctie en perceel RTE00-F-6076 bedraagt circa 30 meter. Hoewel dit minder is dan de richtafstand van 50 meter, is de feitelijke bescherming in dit geval toereikend

vanwege de aanwezige fysieke en juridische bufferzones. Daarbij ligt de bestaande bedrijfswoning op het erf op circa 50 meter afstand van het agrarische perceel. Deze woning is reeds een gevoelige functie die bescherming geniet ten aanzien van agrarisch gebruik in de omgeving. Agrariërs dienen in hun bedrijfsvoering nu al rekening te houden met de bewoners van deze woning. De nieuwe woonfunctie leidt dus niet tot een nieuwe of extra beperking van hun bedrijfsvoering. Daarnaast wordt er een haag gerealiseerd naast de sloot die perceel 5122 & 6067 van elkaar afsluit, waardoor verdere drift van gewasbeschermingsmiddelen kan worden tegengegaan. Hierdoor wordt gesteld dat de afstand van 35 meter, tussen de beoogde woonfunctie en de eerste plek waar op perceel 6067 gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, voldoende is om een gezond woon-en leefklimaat te borgen ter plaatse van het plangebied.

Voor perceel RTE00-F-4302 is het relevante gedeelte is rood gemarkeerd in afbeelding 7.2. Hiervoor geldt dat er, naast een sloot, ook een bossingel aanwezig is tussen de beoogde woonfunctie en het agrarisch perceel. Deze bossingel heeft een afschermende werking met betrekking tot drift. Achter deze bossingel ligt een sloot. Op grond van het Bal moeten met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen driftreducerende technieken worden toegepast langs watergangen. Daarnaast geldt er langs een oppervlaktewaterlichaam een teeltvrije zone, die verschilt per gewas. Zie daarvoor ook de uitspraken van 27 maart 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1263) en 8 mei 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1973) waarin ook een kleinere afstand werd geaccepteerd in verband met een brede bossingel en een sloot. Deze omstandigheden tezamen zorgen dat in deze specifieke situatie een afstand van circa 40 meter voldoende is om een gezond woon- en leefklimaat te borgen ter plaatse van het plangebied.

7.7.4 Conclusie

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter rondom de woonfunctie wordt uitgesloten. Waar dit niet mogelijk is, vormen de huidige functies reeds een belemmering voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Het onderdeel spuitzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

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 struikhagen, 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 700 meter 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. Echter, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, een functiewijziging van agrarisch naar wonen, wordt gesteld dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie. Een AERIUS berekening is dan ook niet noodzakelijk.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 200 meter 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

Met het voornemen wordt een agrarisch erf omgezet naar een regulier woonerf, hiermee wordt geen fysieke ingreep gedaan. Een quickscan flora & fauna is niet noodzakelijk.

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.

Het plangebied is niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Er is dan ook geen onderzoeksplicht op de planlocatie. Daarnaast worden er geen bodemingrepen gedaan.

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.

Het erf aan de Schoonhetenseweg 36 is door Het Oversticht aangemerkt als karakteristiek op basis van de relatie met het landschap, de erfstructuur en erfinrichting, de streekeigen verschijningsvorm en de herkenbaarheid van de bebouwing. Dit is tevens opgenomen in bijlage 5 van het bestemminsplan buitengebied 2020 van de gemeente Raalte. Het erf is gelegen in een jong heideontginningslandschap, dat wordt gekenmerkt door een rechtlijnige verkavelingsstructuur en een duidelijke erfbegrenzing door singelbeplanting. De positionering van de bebouwing en de erfbeplanting sluiten aan bij deze landschappelijke opzet, waardoor het erf een herkenbare en beeldbepalende plek inneemt in zijn omgeving.

De erfstructuur is helder en functioneel, met een duidelijke samenhang tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De inrichting van het erf en de aanwezige streekeigen beplanting versterken de herkenbaarheid en dragen bij aan het karakteristieke beeld. De boerderij heeft een streekeigen hoofdvorm die kenmerkend is voor het Sallandse buitengebied, waarbij wonen en agrarisch gebruik oorspronkelijk in één gebouw waren gecombineerd. De hoofdvorm en architectonische kenmerken zijn grotendeels intact gebleven en goed herkenbaar.

Het betrekken van de deel bij de woonfunctie past bij de oorspronkelijke opzet van de boerderij en draagt bij aan het behoud van het karakteristieke gebouw. De agrarische functie is beëindigd en hergebruik van de deel voor wonen voorkomt leegstand en verval. Het voornemen betreft uitsluitend een functiewijziging; er vinden geen fysieke ingrepen plaats die afbreuk doen aan de hoofdvorm, de erfstructuur of de landschappelijke inpassing.

Daarnaast zijn er geen verdere gemeentelijke- of rijksmonumenten of waardevolle landschappen aanwezig in of direct naast het plangebied. Het voornemen doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

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

Met het voornemen wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar een reguliere woning in het buitengebied. Voor een reguliere woning in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente geldt een parkeerbehoefte van 2.4 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers parkeren. Gelet op de grootte van het erf en de afgelegenheid hiervan wordt gesteld dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Een agrarisch erf in functie heeft een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Deze verdwijnt met het omzetten naar een reguliere woning in het buitengebied. Het aantal verkeersbewegingen zal gemiddeld 8.2 per weekdagetmaal bedragen in de nieuwe situatie volgens het CROW. De verwachting is dan ook dat het omliggende wegennet geen problemen heeft met het verwerken van deze wijziging.

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 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 initiatiefnemer is bij de buren van de Boetelersteeg 1 & 2, de Schoonhetenseweg 30 & 32 en de Kloosterdijk 2 langs geweest om het voornemen te bespreken. Deze buren hebben allen geen bezwaren tegen het voornemen en hebben aangegeven het fijn te vinden dat er weer wat met het erf gaat gebeuren.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is voorgelegd aan de relevante overlegpartners. In dit geval betreffen dit de provincie & 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 werkingsgebieden 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 Verantwoording van de regels

13.3.1 Toedeling functies aan locaties

Het plan maakt de functie ‘wonen’ mogelijk zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Raalte. De woonfunctie, geschikt voor een enkel woonhuis, wordt strak om de huidige bebouwing gelegd. Daarnaast moet afstand worden gedaan van de agrarische functie, bedrijfsmatige activiteiten en het bijbehorende bouwvlak. In afbeelding 7.2 is een voorstel opgenomen voor de woonfunctie. Verder dient de spuitvrije zone rondom de woningen opgenomen te worden in het omgevingsplan zoals beschreven in paragraaf 7.7.3 van deze ruimtelijke motivering.

Daarnaast komt op de bijgebouwen en schuren de aanduiding ‘Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing’ (VB) te liggen, waardoor deze bebouwing in de toekomst gebruikt kan worden om nieuwe bijgebouwen te realiseren na sloop van de bestaande landschapsontsierende bebouwing.

Verder wordt de aanduiding ‘karakteristiek’ behouden voor het gehele erf, zodat de landschap versterkende elementen worden behouden.

Tot slot is het, gelet op de agrarische bedrijvigheid in de omgeving met de hoge geurbelasting, van belang een geurnorm op te nemen, waarop de geurbelasting op de woning vastgelegd wordt op een maximale hoeveelheid ou_e/m_3.

13.3.2 Gebiedsaanwijzingen

Aanwijzing bodemfunctieklasse

Op basis van artikel 5.89p van het Bkl wordt in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld voor het toepassen van grond of baggerspecie, bedoeld in artikel 4.1265 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Bij de indeling wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie, bedoeld in artikel 25d, vierde lid, onder a, van het Besluit bodemkwaliteit.

De landbodem in het plangebied wordt in dit geval ingedeeld binnen de bodemfunctieklasse landbouw/natuur OF wonen OF industrie.

Bebouwingscontour houtkap

De gemeente neemt in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap op. Zo'n gebied omvat in ieder geval stedelijk gebied. Het gebied dat grenst aan stedelijk gebied, kan er ook onder vallen. Het is aan de gemeente om te bepalen hoe groot dat aangrenzende gebied is. Dit staat in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour houtkap.

Bebouwingscontour geur

In paragraaf 5.1.3.6 van het Bkl is de instructieregel over onder meer geur door veehouderijen opgenomen. Deze biedt afwegingsruimte voor de toelaatbare geurhinder en maakt onderscheid tussen de geurbelasting in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Op grond van artikel 5.97 van het Bkl moet met een omgevingsplan één of meer bebouwingscontouren geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'.

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour geur.

Bebouwingscontour jacht

Jacht met een geweer mag niet overal plaatsvinden. Daarom moet de gemeente in het omgevingsplan een gebied aanwijzen waar jacht met een geweer niet mag plaatsvinden (artikel 5.165a, Bkl). Veiligheid staat hierbij altijd voorop. Zo'n aangewezen gebied heet een bebouwingscontour jacht en omvat in ieder geval stedelijk gebied en lintbebouwing.

Voorliggend plangebied maakt geen deel uit van de bebouwingscontour jacht.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Geuronderzoek