

TAM-OMGEVINGSPLAN

Schoolstraat 18



COLOFON

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

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs:

A. Elshof

Plannaam:

Tam-Omgevingsplan 9 Schoolstraat 18 Raalte

IMRO:

NL.IMRO.0177.TAM20250001

Versie:

Ontwerp

Datum:

Mei 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging projectgebied.....	5
1.3	Het omgevingsplan	6
1.3.1	Strijdigheid	6
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	6
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie.....	8
2.3	Verkeer en parkeren	8
3	Beleidskaders.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	10
3.1.3	Instructieregels Rijk	12
3.1.4	Conclusie toetsing aan Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel 2024	14
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Programma wonen 2021-2025	15
3.3.2	Omgevingsvisie gemeente Raalte	15
3.3.3	Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040	15
3.3.4	Welstandsnota Raalte	16
3.3.5	Parkeernormen Raalte 2015	16
3.3.6	Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid	16
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	17
4.1	Geluid	17
4.1.1	Wettelijk kader	17
4.1.2	Situatie plangebied	17
4.1.3	Conclusie	18
4.2	Bodem	18
4.2.1	Wettelijk kader	18
4.2.2	Situatie plangebied	18
4.2.3	Conclusie	18
4.3	Luchtkwaliteit	18



4.3.1	Wettelijk kader	18
4.3.2	Situatie plangebied	19
4.3.3	Conclusie	19
4.4	Geur.....	19
4.4.1	Wettelijk kader	19
4.4.2	Situatie plangebied	19
4.4.3	Conclusie	20
4.5	Trillingen	20
4.5.1	Wettelijk kader	20
4.5.2	Situatie plangebied	20
4.5.3	Conclusie	20
4.6	Duurzaamheid	20
4.6.1	Wettelijk kader	20
4.6.2	Situatie plangebied	20
4.7	Spuitzones	20
4.7.1	Wettelijk kader	20
4.7.2	Situatie plangebied	21
4.7.3	Conclusie	21
4.8	Gezondheid	21
4.8.1	Wettelijk kader	21
4.8.2	Situatie plangebied	21
4.8.3	Conclusie	21
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.9.1	Toetsing aan het projectgebied	22
4.9.2	Conclusie	22
5	Beschermen van waterbelangen.....	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Watertoets	23
5.3	Conclusie	24
6	Waarborgen van de veiligheid.....	25
6.1	Wettelijk kader	25
6.2	Situatie plangebieden	25
6.3	Conclusie	26
7	Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultuur erfgoed	27
7.1	Cultureel erfgoed	27
7.1.1	Wettelijk kader	27
7.1.2	Cultuurhistorie	27
7.1.3	Archeologie	27
8	Natuurbescherming.....	29



8.1	Ecologie: soortenbescherming.....	29
8.1.1	Wettelijk kader	29
8.1.2	Situatie plangebied	29
8.1.3	Conclusie	29
8.2	Ecologie: gebiedsbescherming.....	29
8.2.1	Wettelijk kader	29
8.2.2	Situatie plangebied	29
8.2.3	Conclusie	29
8.3	Conclusie.....	29
9	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen.....	30
9.1	Beperkingengebieden.....	30
9.1.1	Algemeen	30
9.1.2	Situatie plangebieden	30
9.1.3	Conclusie	30
9.2	Kabels en leidingen.....	30
9.2.1	Algemeen	30
9.2.2	Situatie plangebied	30
9.2.3	Conclusie	30
10	Milieueffectrapportage.....	31
10.1	Wettelijk kader.....	31
10.2	Situatie plangebied.....	31
10.3	Conclusie.....	31
11	Uitvoerbaarheid.....	32
11.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
11.2.1	Participatie	32
11.2.2	Vooroverleg instanties	32
11.2.3	Zienswijzen	32
12	Evenwichtige toedeling van functies aan locatie.....	33
13	Juridische aspecten en planverantwoording.....	34
13.1	Algemeen.....	34
13.2	Opzet van de regels.....	34
13.2.1	Inleidende regels	34
13.2.2	Gebruiksactiviteiten	34
13.2.3	Ondergeschikte gebruiksactiviteiten	35
13.2.4	Bouwactiviteiten	35
13.2.5	Algemene regels	35
13.2.6	Overgangs- en slotregels	35



Bijlagen	36
Bijlage 1 – Milieuzoneringsrapport	36
Bijlage 2 – Watertoets	36
Bijlage 3 - Participatierapport	36



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

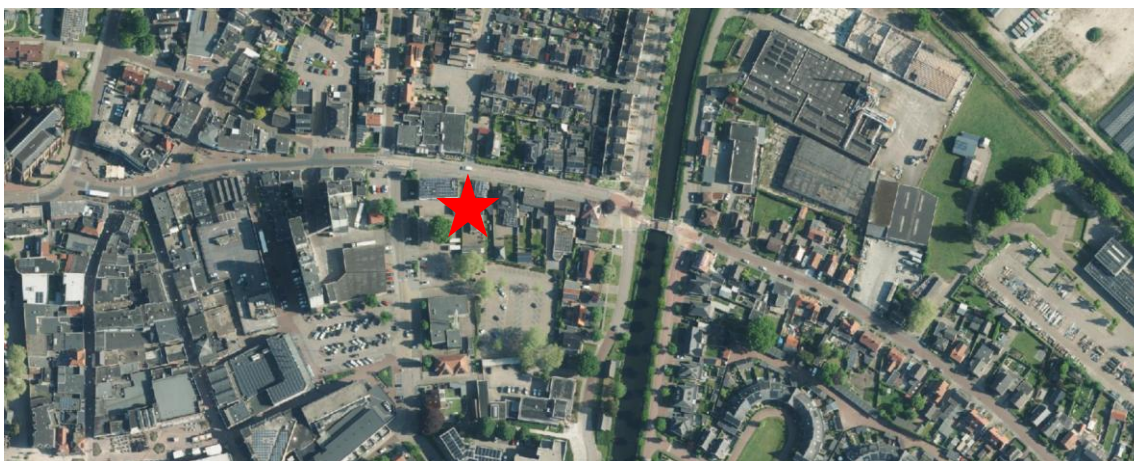
Initiatiefnemers willen de functie van de woning aan de Schoolstraat 18 in Raalte te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het plangebied wordt al jaren gebruikt als reguliere woning. Op dit moment is er met de huidige functie sprake van strijdigheid tussen de feitelijke en de planologische situatie. Een functiewijziging zorgt ervoor dat de feitelijke en planologische situatie overeenkomen. Om dit te kunnen realiseren wordt er gebruik gemaakt van een TAM-omgevingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied ligt aan de Schoolstraat 18 bestaat uit een woning en een bijgebouw. Het projectgebied ligt in het centrum van Raalte, zie figuur 1.2. Ten noordwesten van het plangebied ligt Brasserie Zwakenberg (Schoolstraat 11), ten westen van het plangebied Buurtzorg Raalte (Schoolstraat 16), Salland makelaardij Schrijver & Holterman (Schoolstraat 16a) en veevoederbedrijf Boojink (Schoolstraat 2).



Figuur 1.1 Plangebied (rood omlijnd) (Bron: Pdok-Viewer)



Figuur 1.2 Ligging plangebied, plangebied gemarkeerd met rode ster (Bron: Pdok-Viewer)

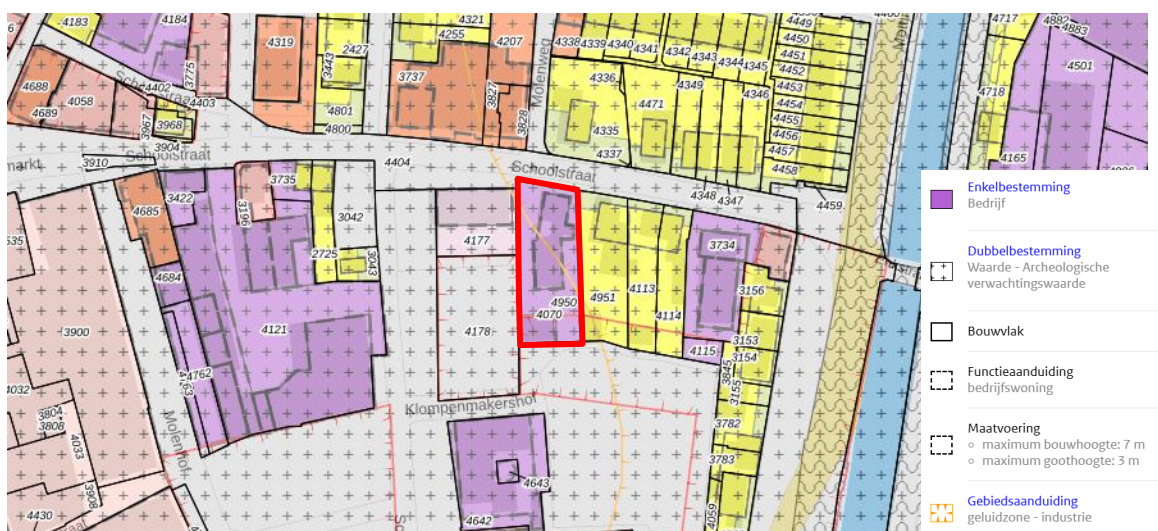


1.3 Het omgevingsplan

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

Naam	Vaststeldingsdatum
Omgevingsplan gemeente Raalte	01-05-2024
Vorbereidingsbesluit Zonneparken	11-10-2023
Paraplubestemmingsplan Parkeren	27-09-2018
Bestemmingsplan Raalte Kern	28-01-2010

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Raalte Kern', welke onherroepelijk is vastgesteld op 28 januari 2010. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de functie 'Enkelbestemming – Bedrijf.' Ook geldt op het plangebied de waarde 'Archeologie verwachtingswaarde'. Verder geldt binnen het plangebied een maximale bouwhoogte van 7 m en een maximale goothoogte van 3 m. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Tot slot valt het plangebied onder de stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk'.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan (plangebied rood omlijnt) (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.3.1 Strijdigheid

Het huidige gebruik als woning aan de Schoolstraat 18, is volgens de functie 'Bedrijf' niet toegestaan. Een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen', zorgt ervoor dat de feitelijke situatie overeenkomt met de planologische situatie.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het plan "TAM-omgevingsplan Schoolstraat 18, Raalte" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0177.TAM20250001);
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze motivering (met bijbehorende bijlagen).



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



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op het kadastrale perceel Raalte – E – 4070 en heeft een perceeloppervlakte van 1.065 m². Op het plangebied staat een woning met een bijgebouw. Rondom de woning liggen woonfuncties. De woning heeft de functie 'Bedrijf' en wordt als reguliere woning gebruikt.



Figuur 2.1 Locatie Schoolstraat 18, Raalte (bron: Pdok-viewer)

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie is de functie binnen het plangebied verandert van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Op deze wijze sluit de planologische situatie aan bij de feitelijke situatie, waardoor er geen sprake meer is van strijdigheid. De planlocatie blijft ongewijzigd behouden. De woning en het bijgebouw blijven behouden, er wordt dus ook niet in de gronden geroerd binnen het plangebied.

2.3 Verkeer en parkeren

Wanneer de toekomstige woonfunctie wordt gerealiseerd, gelden de regels voor koop/vrijstaande woningen in Raalte. Omdat het plangebied in het centrum van Raalte ligt, geldt volgens de Parkeernormen Raalte 2015 (waarin de CROW-publicaties zijn gehanteerd, zie figuur 2.2) de parkeernorm 1,8. Dit houdt in dat er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het plangebied. In de huidige situatie is er ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen erf.

Functie	Eenheid	Locatie	Centrum	Rest beb. kom	Buiten gebied	Aandeel bezoek
Koop, vrijstaand	woning	Raalte/Heino	1,8	2,3		0,3 pp
		Dorpen en buitengebied		2,3	2,4	
Koop, twee-onder-een-kap	woning	Raalte/Heino	1,7	2,2		0,3 pp
		Dorpen en buitengebied		2,2	2,2	



Figuur 2.2 Parkeerregels in Raalte voor vrijstaande woningen (bron: Parkeernormen Raalte 2015)



3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

Toets initiatief aan de NOVI

Dit plan betreft een functiewijziging van het plangebied naar 'Wonen'. Door de functiewijziging sluit de planologische situatie aan op de feitelijke situatie binnen het plangebied. De omliggende functies worden niet belemmerd door het plan. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het NOVI, waar een van de prioriteiten een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied is.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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



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



Figuur 3.1 Schema Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Toets initiatief ladder voor duurzame verstedelijking

Dit plan is geen stedelijke ontwikkeling zoals beschreven in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft de functiewijziging van een woning in Raalte. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.



3.1.3 Instructieregels Rijk

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

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

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

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

Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

Voor de ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd (zie ook paragraaf 6.2). Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving geen externe risico's aanwezig zijn die een dreiging vormen voor de bestaande en te behouden woning.

Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)

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

Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl)

Het plan heeft geen betrekking op een activiteit die trillingen tot gevolg heeft. Daarnaast is in hoofdstuk 4 beschreven dat de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Voor wat betreft de luchtkwaliteit geldt voor het wijzigen van de functie dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor wat betreft geluid geldt dat kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 63dB. Het plan ziet voldoende toe op het beschermen van gezondheid en milieu.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op het wijzigen van de huidige functie 'Bedrijf' naar de functie 'Wonen'. De bestaande woning met bijgebouw blijft behouden en op de planlocatie wordt niks aangepast. Daarmee is er geen sprake van de aantasting van landschappelijke, stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden.



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

De ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bestaande perceel aan de Schoolstraat 18 in Raalte en heeft geen betrekking op nieuw ruimtebeslag.

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

Niet van toepassing op voorliggend plan.

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

Niet van toepassing op voorliggend plan.

3.1.4 Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

Dit plan is in lijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' vastgesteld, deze is op 8 november 2023 geconsolideerd. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn in de Omgevingsvisie de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Dit beleid is verankerd in de provinciale omgevingsverordening.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel;
2. Een duurzame energiehuishouding;
3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Toets initiatief aan De Omgevingsvisie Overijssel



Het initiatief om de functie van het plangebied aan de Schoolstraat 18 te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen' sluit aan bij de Omgevingsvisie Overijssel, omdat het plan ervoor zorgt dat de planologische situatie aansluit op de feitelijke situatie binnen het plangebied.

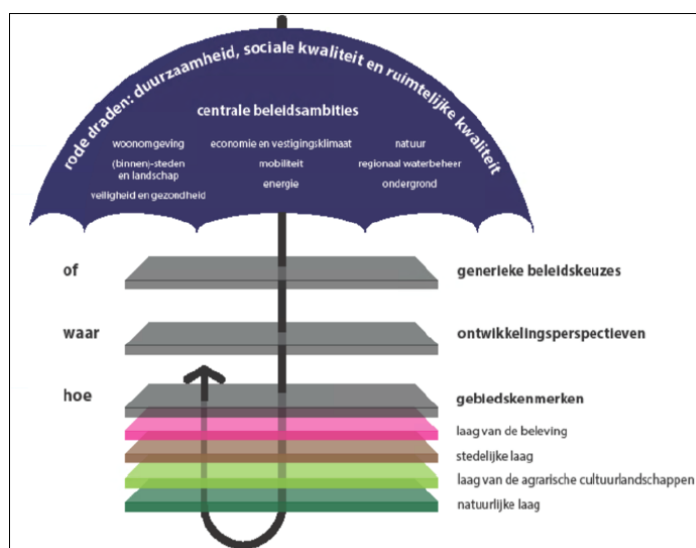
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2024

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 2024. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie hecht aan de juridische borging van de doorwerking van het Omgevingsvisiebeleid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. In figuur 3.2 is het Uitvoeringsmodel weergegeven. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.



Figuur 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Of - Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit,



toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Toets initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het plan betreft een functiewijziging binnen het plangebied, waarbij geen wijzigingen in het plan worden gedaan. Er worden daardoor geen zwaarwegende belangen geraakt. Daarom is het plan niet in strijd met de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Programma wonen 2021-2025

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan Programma wonen 2021-2025

Het voorgenomen initiatief zorgt ervoor dat de planologische situatie in lijn wordt gebracht met de feitelijke situatie. De woning krijgt officieel de bestemming 'Wonen', wat bijdraagt aan een betere bescherming tegen externe ontwikkelingen en het duurzaam behoud van de woning. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het programma Wonen.

3.3.2 Omgevingsvisie gemeente Raalte

3.3.3 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

In de Omgevingsvisie 'Horizon gemeente Raalte 2040' ligt de nadruk op drie kernopgaven: het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen, en de identiteit en regio. Voor de kern van Raalte zijn met name de tweede en derde kernopgave relevant.



Toekomstbestendige wijken en dorpen

Deze opgave richt zich op het behouden en versterken van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van bestaande wijken en dorpen. Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Leefbaarheid en aantrekkelijkheid: Zorgen voor een gezonde, veilige en energieneutrale woonomgeving.
- Woonconcepten: Inzetten op flexibele en collectieve woonvormen bij nieuwbouw en transformatie om diversiteit en doorstroming te bevorderen.
- Ontmoetingsplekken: Samenwerken aan voldoende ontmoetingsruimtes in elk dorp en zorgen voor goede bereikbaarheid van voorzieningen, met name in het centrum van Raalte.
- Nieuwbouw en transformatie: Stimuleren van ontwikkelingen binnen het bestaande bebouwde gebied, met behoud van waardevol groen en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Identiteit en regio

Deze opgave benadrukt het belang van ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie, met aandacht voor de unieke identiteit van Raalte en de samenwerking binnen de regio. Het versterken van de lokale identiteit en het bevorderen van regionale samenwerking staan hierbij centraal.

Deze uitgangspunten dienen als basis voor het opstellen van het Tijdelijk Omgevingsplan (TAM), waarin specifieke regels en richtlijnen worden opgenomen die bijdragen aan de realisatie van de visie voor de kern van Raalte.

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

Het wijzigen van een bedrijfswoning in de kern van Raalte naar een reguliere woning past binnen de Omgevingsvisie "Horizon gemeente Raalte 2040", omdat het bijdraagt aan het versterken van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de bestaande dorpskern. De visie benadrukt het belang van het behouden en verbeteren van de woningvoorraad binnen het bestaande bebouwde gebied, met oog voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.3.4 Welstandsnota Raalte

In de welstandsnota 'Welstandsnota gemeente Raalte 2016' staat dat de gemeente Raalte welstandsvrij is, maar wel een excessenregeling kent.

Toetsing aan initiatief

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

3.3.5 Parkeernormen Raalte 2015

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

3.3.6 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

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



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied moet de bestaande woning beschermd worden tegen geluid.

4.1.2.1 Wegen

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de standaardwaarde van 53 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen gemeentewegen aanwezig. De geluidsbelasting aan een gevel van een te ontwikkelen woning, ten gevolge van wegverkeer op gemeentewegen, mag de uiterste standaardwaarde van 53 dB niet overschrijden. Op de cumulatieve geluidskaart ter plekke, zie figuur 4.1, blijkt dat op de locatie van de nieuwe woning de geluidsbelasting van maximaal 53 dB betreft. De geluidsbelasting voldoet hiermee aan de toegestane standaardwaarde.



Figuur 4.1 Uitsnede cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte Schoolstraat 18 (bron: Atlas van de Leefomgeving)

4.1.2.2 Spoorwegen

De meest dichtbijgelegen spoorweg ligt op ruim 300 meter van de planlocatie. Dit is voldoende afstand, zodat er geen geluidshinder is vanwege de spoorweg.



4.1.2.3 Industrierreinen

Er zijn rondom de plangebieden geen industrierreinen aanwezig. Wel zijn in de omgeving van de plangebieden bedrijven aanwezig.

Voor het makelaardij kantoor geldt geen richtafstand, waardoor dit bedrijf geen belemmering oplevert. Ten noordoosten van de planlocatie ligt brasserie Zwakenberg, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid. De afstand van bouwvlak tot bouwvlak is meer dan 10 meter, waardoor nader onderzoek op dit vlak niet nodig is.

Veevoederbedrijf Booiink ligt op ongeveer 45 meter ten westen van het plangebied. Dit bedrijf valt in milieucategorie 4.2, waarvoor een richtafstand van 300 meter voor de aspecten geluid geldt. In bijlage 1 wordt nader onderbouwd, waarom dit bedrijf geen invloed heeft op het plangebied en andersom.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodem

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

4.2.1 Wettelijk kader

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

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

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

4.2.2 Situatie plangebied

Omdat er in de beoogde ontwikkeling niet wordt gegraven en er niet wordt nieuwgebouwd, hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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



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

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

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

De luchtkwaliteit moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met het plan wordt de planologische situatie kloppend gemaakt aan de feitelijke situatie. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geur

4.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

In de buurt van het plangebied ligt een kantoorpand en buurtzorg, hiervoor gelden geen richtafstanden, voor restaurant Zwakenberg geldt een richtafstand van 10 meter, waar dit plan aan voldoet. Booijink Veevoerders ligt op ongeveer 45 meter ten westen van het plangebied. Booijink Veevoerders is een familiebedrijf in de mengvoederbranche, welke diervoeders produceert volgens GMP+ (HACCP), QS en biologische kwaliteitssystemen. Booijink Raalte produceert meer dan 100 ton voer per uur. Hierdoor valt het in milieucategorie 4.2, waarbij een



richtafstand van 300 meter geldt. In bijlage 1 wordt nader toegelicht waarom dit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Trillingen

4.5.1 Wettelijk kader

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

4.5.2 Situatie plangebied

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Wettelijk kader

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

Het plan betreft geen energie producerende activiteiten, op het plangebied wordt niets aangepast. Daarom voldoet het plan aan de doelen van de Omgevingswet en de bruidsschatregels.

4.7 Spuitzones

4.7.1 Wettelijk kader

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



plattelandswoning een lager beschermingsniveau heeft dan een woonbestemming. Tevens is aangegeven dat nabij een sloot op grond van het voormalige Activiteitenbesluit milieubeheer al drift reducerende technieken en een teeltvrije zone moeten worden gebruikt.

4.7.2 Situatie plangebied

Binnen een straal van 50 meter om het plangebied liggen geen agrarische gronden. Hierdoor is het aspect spuitzones niet van toepassing.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Gezondheid

4.8.1 Wettelijk kader

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het plan betreft een functiewijziging aan de Schoolstraat 18, waarbij de functie 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Omdat de beoogde ontwikkeling ervoor zorgt dat de planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie, komt de gezondheid van bewoners en omwonenden door het initiatief niet in het geding. Daarom vormt het initiatief geen probleem op gebied van gezondheid.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (2021) biedt een toetsingskader voor het realiseren van nieuwe bestemmingen, zoals woningen, in gebieden waar bedrijven actief zijn. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen, worden richtafstanden gehanteerd die gebaseerd zijn op de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze richtafstanden bepaalt de milieucategorie van de activiteit en wordt gebruikt om te beoordelen of de geplande ontwikkeling binnen de grenzen van aanvaardbare milieuhinder valt. Dit helpt te waarborgen dat er een gezond woon- en leefklimaat is, waarbij hinder voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt.

In de nieuwe VNG-handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen, zoals "rustige woonwijken" en "gemengde gebieden". Het buitengebied wordt vaak geclassificeerd als een "rustige woonwijk", waar weinig verstoring door andere functies is, en waar de ruimtelijke scheiding met milieubelastende activiteiten groot genoeg moet zijn om de woonkwaliteit te waarborgen. Tegelijkertijd wordt er gekeken naar gebieden met functiemenging, zoals lintbebouwing of gebieden langs hoofdinfrastructuren, waar de milieubelasting kan rechtvaardigen dat kleinere richtafstanden gehanteerd worden. Bij de beoordeling van een nieuwe woning in het buitengebied wordt zowel gekeken naar het aanvaardbare woon- en leefklimaat als naar de impact op de bestaande



bedrijfsvoering, zodat beide belangen op elkaar afgestemd zijn en er voldoende ruimte blijft voor duurzame bedrijfsactiviteiten.

4.9.1 Toetsing aan het projectgebied

Aan de Schoolstraat 18 in Raalte bevindt zich een woning met een bedrijfsfunctie, de woning wordt al meer dan 30 jaar als reguliere woning gebruikt. De wens van de initiatiefnemers is om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar 'Wonen'. Zo sluit de planologische situatie aan bij het feitelijke gebruik. Deze nieuwe woonfunctie moet passen in de omgeving en mag omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsvoering. In bijlage 1 het milieuzoneringsrapport gaan we nader in op de milieuzonering rond het bedrijf Boojink Veevoerders en waarom bij toekennen van de woonfunctie sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

4.9.2 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



5 Beschermen van waterbelangen

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Watertoets

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hierdoor wordt ook het betrokken waterschap geïnformeerd. In dit geval is dat het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta). De watertoets is uitgevoerd op 5 februari 2024, zie bijlage 2. De beantwoording van de vragen heeft voor beide gebieden geleid tot de 'geen belang procedure' en een advies verharding.

Relevant beleid

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Waterschapsverordening, Keur en Legger een belangrijk regel-stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt onze kaartviewer raadplegen voor de meest recente data (Kaart viewer WDODelta).

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan



met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Dit plan betreft enkel een functiewijziging, er wordt geen oppervlakte verwijderd of toegevoegd. Daarnaast is er voldoende ruimte voor hemelwater om direct te infiltreren in de grond.

Compensatie bij verharding

Niet van toepassing.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

5.3 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de waterbelangen.



6 Waarborgen van de veiligheid

6.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

6.2 Situatie plangebieden

Ongeveer 184 m ten westen van het plangebied ligt Hotel de Zwaan, waar sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen (restcategorie). Daarnaast ligt op ongeveer 257 meter ten zuiden van het plangebied een explosieaandachtsgebied (zie figuur 6.1). Tot slot ligt op ongeveer 345 m ten zuiden van het plangebied een plaatsgebonden risicogebied van één op de miljoen (oftewel 10^{-6}) per jaar. Dit houdt in dat binnen dit risicogebied, de kans dat een persoon die een jaar altijd aanwezig is op deze plek, overlijdt door een ongeval met een gevaarlijke stof één op de miljoen is. De planlocatie ligt buiten de gevarenzone van de benoemde risico's, waardoor nader onderzoek niet op dit punt niet nodig is.





Figuur 6.1 Externe veiligheid rondom het plangebied (aangegeven met rode ster) (bron: Atlas van de Leefomgeving)

6.3 Conclusie

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



7 Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultuur erfgoed

7.1 Cultureel erfgoed

7.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

7.1.2 Cultuurhistorie

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

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

7.1.2.1 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de monumentenlijst van Raalte, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten

7.1.2.2 Conclusie

Dit initiatief is op basis van de aspecten cultuurhistorie uitvoerbaar.

7.1.3 Archeologie

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

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



7.1.3.1 Situatie plangebied

Voor de Schoolstraat 18 in Raalte geldt de archeologische verwachtingswaarde 'Archeologische verwachtingswaarde', opgenomen in het bestemmingsplan 'Raalte kern'. Aangezien er geen gronden worden geroerd op de planlocatie is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.1.3.2 Conclusie

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



8 Natuurbescherming

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

8.1 Ecologie: soortenbescherming

8.1.1 Wettelijk kader

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

8.1.2 Situatie plangebied

Op de planlocatie wordt enkel de functie gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hierdoor worden er geen gebouwen gesloopt of gebouwd. Een ander onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

8.1.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten.

8.2 Ecologie: gebiedsbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

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

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

8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan op voorhand uitgesloten worden omdat er geen bouwphase plaatsvindt en ook het gebruik van de bestaande woning wordt niet anders.

8.2.3 Conclusie

Dit plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden.

8.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermd natuur.



9 Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen

9.1 Beperkingengebieden

9.1.1 Algemeen

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

9.1.2 Situatie plangebieden

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Schoolstraat, deze weg heeft geen beperkingsgebieden. Er zijn geen andere beperkingengebiedactiviteiten in de omgeving het plangebied.

9.1.3 Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een beperkingsgebied.

9.2 Kabels en leidingen

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Situatie plangebied

In paragraaf 6.2 is al ingegaan op mogelijke buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen buisleidingen aanwezig zijn binnen de plangebieden. Daarnaast worden er geen gebouwen gebouwd op het plangebied, waardoor er geen kans is dat kabels en leidingen worden aangetast.

9.2.3 Conclusie

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



10 Milieueffectrapportage

10.1 Wettelijk kader

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

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

10.2 Situatie plangebied

Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is sprake van een woonfunctie welke niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de omgeving. Gelet op de kenmerken van dit project en de plaats van het project zal dit geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengen. Uit hoofdstukken 3 tot en met 9 van deze motivering is dit ook gebleken. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

10.3 Conclusie

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



11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In dit geval is 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.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Participatie

Participatie is 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. Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten daarvan zijn (artikel 7.4 Omgevingsregeling).

In januari 2025 heeft initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Raalte ingediend om de functie van de bestaande bedrijfswoning naar 'Wonen' te wijzigen. Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied Schoolstraat 18 in Raalte geïnformeerd, zie bijlage 3. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben op dit plan.

11.2.2 Vooroverleg instanties

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

Provincie Overijssel

Voorliggend plan is vanwege de kleinschaligheid van het plan niet voorgelegd aan de provincie.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Uit de watertoets (bijlage 3) blijkt dat er voor het waterschap geen belangen zijn en dat daarom vooroverleg met het waterschap niet nodig is.

11.2.3 Zienswijzen

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



12 Evenwichtige toedeling van functies aan locatie

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

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

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



13 Juridische aspecten en planverantwoording

13.1 Algemeen

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

13.2 Opzet van de regels

13.2.1 Inleidende regels

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

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

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

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

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

13.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Hoofdstuk 2 bevat de regels voor de aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. Binnen het plangebied zijn alleen de aanwijzingen Geluidzone – industrie' en 'Archeologie waardevol gebied opgenomen.

13.2.3 Gebruiksactiviteiten

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



13.2.4 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

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

13.2.5 Bouwactiviteiten

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

13.2.6 Aanlegactiviteiten

In hoofdstuk 6 zijn alle regels opgenomen voor de aanlegactiviteiten. Binnen het plangebied is alleen de aanlegactiviteit Aanlegactiviteiten in archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht opgenomen.

13.2.7 Milieuaspecten van activiteiten

In hoofdstuk 7 zijn alle regels opgenomen voor de milieuaspecten van activiteiten. Binnen het plangebied is alleen het milieuaspect van activiteiten Geluidgevoelig gebouw(en) toevoegen – verbod opgenomen.

13.2.8 Algemene regels

In hoofdstuk 8 van de regels van dit TAM-omgevingsplan is een regeling opgenomen over parkeren.

13.2.9 Overgangs- en slotregels

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



Bijlagen

Bijlage 1 – Milieuzoneringsrapport

Bijlage 2 – Watertoets

Bijlage 3 - Participatierapport

