Gemeente Raalte

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Raalte

Nr. 244960

22 mei 2026

# Ontwerp wijzing Omgevingsplan gemeente Raalte gericht op de Elshagenweg 3 Wesepe

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte

Besluit:

## Artikel I

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan gericht op de locatie 'Elshagenweg 3 Wesepe' vrij te geven voor terinzagelegging.

## Artikel II

Het ontwerp omgevingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen. De startdatum en informatie over de mogelijkheid om te reageren wordt bekendgemaakt in de kennisgeving in het gemeenteblad.

## Artikel III

Dit besluit betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

Aldus besloten op 19 mei 2026

*door het college van burgermeester en wethouders van de gemeente Raalte.*

*Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.*

*Dit document is een ontwerpbesluit.*

Gemeente Raalte

**Bijlage A**

A

Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## HOOFDSTUK 20

~~[Gereserveerd]~~

### Titel 20.1 GERESERVEERD

[Gereserveerd]

### Titel 20.2 ELSHAGENWEG 3 WESEPE

### AFDELING 20.2.1 Algemene regels

*§ 20.2.1.1 Algemene regels*

### Artikel 20.1 Toepassingsbereik

1 Deze titel is van toepassing op de locatie 'Elshagenweg 3 - houden van vee - verbod'.

2 De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet blijven van toepassing, waarbij:

a. § 20.2.2.1 als afwijking geldt op het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20090046-0003 zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet.

### AFDELING 20.2.2 Houden van vee

*§ 20.2.2.1 Houden van vee - verbod*

### Artikel 20.2 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bedrijfsmatig houden van vee en geldt als afwijking op het bepaalde in artikel 3, eerste lid, onder a, en de daarbij behorende toegestane agrarische productietakken als bedoeld onder artikel 1, tiende lid, van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20090046-0003 zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet.

### Artikel 20.3 Houden van vee - verbod

Het bedrijfsmatig houden van vee is verboden.

B

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

**Bijlage II Informatieobjecten**

| | |
|---|---|
| *Houden van vee - verbod* | /join/id/regdata/gm0177/2026/locatie-groep_3b2c005eb18e40b9b2676308e23b05c2/nld@2026-05-22;1 |

## Motivering

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### *§ 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied*

Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse van de Elshagenweg 3 te Wesepe een melkrundveehouderij. Initiatiefnemer is voornemens aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen deel te nemen en om in dit kader het bedrijf te beëindigen. De bedrijfsgebouwen en voorzieningen behorende tot de melkrundveehouderij worden gesloopt. Voor wat betreft de vervolgfunctie voor de locatie, wordt de overstap gemaakt naar akkerbouw. Als gevolg van deelname aan de regeling dient te worden gewaarborgd in het omgevingsplan dat de locatie niet langer kan worden gebruikt voor enige vorm van veehouderij.

Aangezien het geldende ruimtelijke plan zodanig gewijzigd moet worden dat het houden van dieren op de betreffende locatie uitgesloten wordt, wordt het omgevingsplan gewijzigd. Op 6 maart 2025 heeft het college van B&W in principe ingestemd met het verzoek medewerking te verlenen aan de wijziging.

*Afbeelding impressie bestaande situatie*



Impressie bestaande situatie

### *§ 1.2 Leeswijzer*

Voorliggende onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de wijze van bekostiging toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de procedure en het participatieproces toegelicht.

## Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie

### *§ 2.1 Huidige situatie*

Initiatiefnemer exploiteert een melkrundveehouderij aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Het bedrijf staat kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie N, nummer(s) 1128, 5968 en 5967. Het bedrijf bevindt zich op de grens van de gemeente Raalte en de gemeente Olst-Wijhe. Aangezien het overgrote deel van het agrarisch bedrijf in de gemeente Raalte ligt, is deze gemeente het aanspreekpunt.

Het bedrijf beschikt over een natuurvergunning d.d. 27 mei 2024 voor het houden van 160 melk- en kalfkoeien en 108 stuks jongvee. Binnen het erf is diverse bedrijfsbebouwing aanwezig. Het betreffen vier

stallen ten behoeve van de huisvesting van het melkvee en jongvee, waaronder de ligboxenstal en een jongveestal. Daarnaast bevinden zich op het erf nog een werktuigenberging, vier sleufsilo's, drie kuilvoerplaten, een mestsilo en enkele voersilo's. Tot slot is op het erf een bedrijfswoning aanwezig. Het perceel is ontsloten via een enkele inrit op de Elshagenweg.

*Afbeelding Bebouwing bestaande situatie*

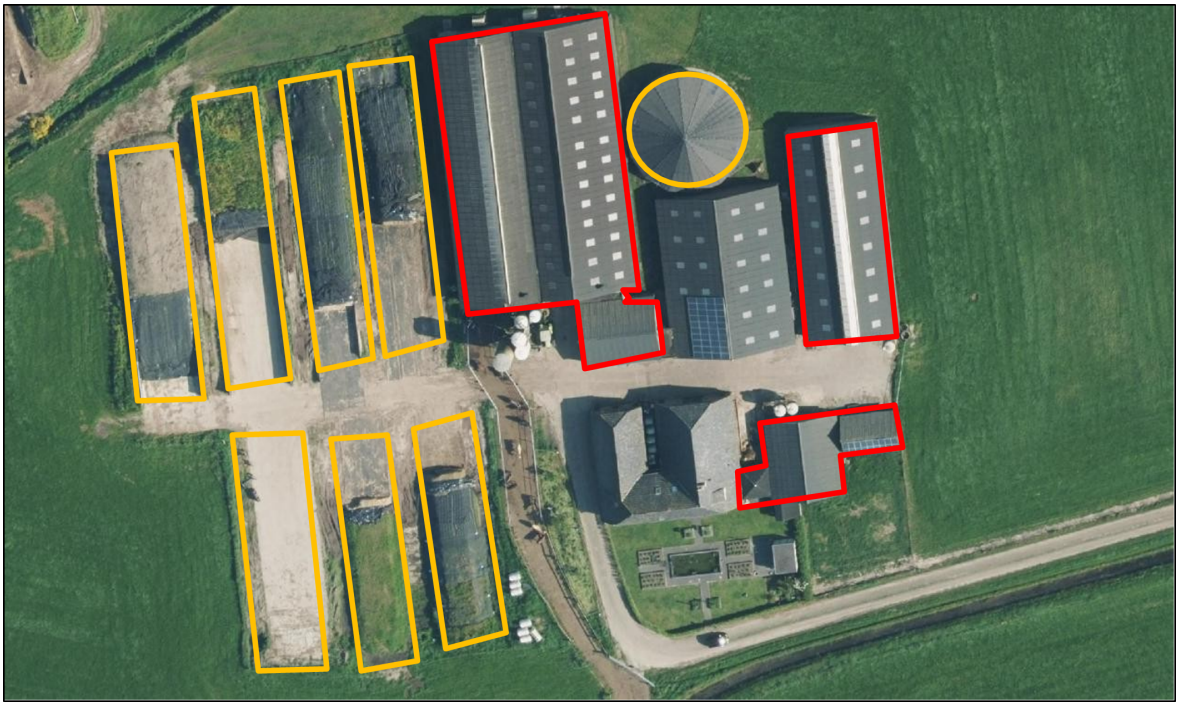


Bebouwing bestaande situatie

### *§ 2.2 gewenste ontwikkeling*

Initiatiefnemer is voornemens deel te nemen aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna: 'LBV-regeling') en om in dit kader de melkrundveehouderij te beëindigen. Met deelname aan de regeling worden de vergunde rechten voor het agrarisch bedrijf gedeeltelijk ingetrokken en worden de dierenverblijven die zijn ingebracht in de LBV-regeling gesloopt, evenals de overige agrarische bouwwerken en overtollige erfverharding. Enkel de bedrijfswoning en de machineberging van 480 m2 blijven behouden. Het te slopen oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt maar liefst 2456 m2. Hierin zit de oppervlakte van de overige bouwwerken niet in begrepen. Zie voor de te slopen bebouwing en bouwwerken navolgende afbeelding. Initiatiefnemer zal het bedrijf voort zetten door akkerbouw uit te oefenen op de locatie aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Het akkerbouwbedrijf betreft een volwaardig en actief agrarisch bedrijf.

*Afbeelding Te slopen bedrijfsbebouwing aangeduid met rood en te slopen bouwwerken aangeduid in geel*



Te slopen bedrijfsbebouwing aangeduid met rood en te slopen bouwwerken aangeduid in geel

De akkerbouwactiviteiten bestaan onder andere uit het telen van gewassen, het bewerken van gronden en het in gebruik hebben van de gebruikelijk machines en apparatuur. Voor de opslag van gewassen en het stallen van landbouwvoertuigen wordt in eerste instantie de bestaande machineberging in gebruik genomen. Echter behoudt initiatiefnemer graag de mogelijkheid om in de toekomst eventueel het akkerbouwbedrijf uit te breiden met een kapschuur of loods. In dit kader dient het aanwezige bouwvlak te worden gehandhaafd zodat voldoende (uitbreidings-)mogelijkheden bestaan om de gewenste akkerbouw uit te kunnen oefenen.

Als gevolg van deelname aan de regeling dient te worden gewaarborgd in het ruimtelijk plan dat de locatie niet langer kan worden gebruikt voor enige vorm van veehouderij (met uitzondering van het hobbymatig houden van dieren). Onderhavig plan voorziet er enkel in dat de veehouderijactiviteiten juridisch planologisch worden uitgesloten voor in de toekomst.

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

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden, agrarische bedrijfsactiviteiten en enkele burgerwoningen die op afstand zijn gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen burgerwoning betreft de Langerhorstweg 35 in Broekland op 146 meter afstand. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op 26 meter afstand aan de Langerhorstweg 34 te Broekland. Op deze locatie wordt een melkrundveehouderij geëxploiteerd.

Met het voornemen is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Alle bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bedrijfswoning en de machineberging) wordt gesloopt. Het bebouwd oppervlak neemt af met circa 2456 m2. Daarnaast worden alle sleufsilo's verwijderd en wordt een groot deel verharding weggenomen. Het aanzicht vanaf de weg wordt hierdoor verbeterd. Feitelijk gezien wordt alleen het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren uitgesloten voor in de toekomst. Aangezien de akkerbouw reeds is toegestaan onder de huidige functie, is in die zin geen sprake van een ontwikkeling.

Aangezien er geen nieuwbouw plaatsvindt, is een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk. Bovendien is juist de openheid kenmerkend voor het erf. De locatie heeft een vrije ligging en is niet voorzien van landschapselementen. Het aanbrengen van beplanting is daarom niet wenselijk.

Bovendien kan het aanbrengen van landschapselementen eventuele toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de akkerbouw in de weg zitten.

Functioneel gezien past de nieuwe functie goed in de omgeving, aangezien het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied. Voorts kan worden opgemerkt dat het houden van vee planologisch uitgesloten wordt en dat de vergunningen gedeeltelijk worden ingetrokken. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat ter plaatse geen veehouderij meer wordt uitgeoefend. Dit draagt bij aan verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan is vanuit ruimtelijk oogpunt goed inpasbaar in de omgeving.

Het perceel is in de bestaande situatie via een enkele inrit ontsloten op de Elshagenweg. Deze inrit op de Elshagenweg blijft ongewijzigd. Het akkerbouwbedrijf is hierdoor, evenals de huidige melkrundveehouderij, goed bereikbaar. Zie voor een uitgebreidere onderbouwing paragraaf 5.3.

## Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

### *Inleiding*

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:
- Bestemmingsplannen, wijzigingsplannen
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat
- Hogere waarden besluiten
- Gemeentelijke verordeningen: Erfgoedverordening, Geurverordening Raalte, Verordening afvoer van hemelwater, Bodemkwaliteitskaart, Nota Omgevingskwaliteit (welstand);

### *§ 3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten*

Het voornemen omvat het juridisch-planologisch uitsluiten van veehouderijactiviteiten aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Deze wijziging is noodzakelijk voor deelname aan de LBV-regeling. Het agrarisch bedrijf zal worden voortgezet als akkerbouwbedrijf.

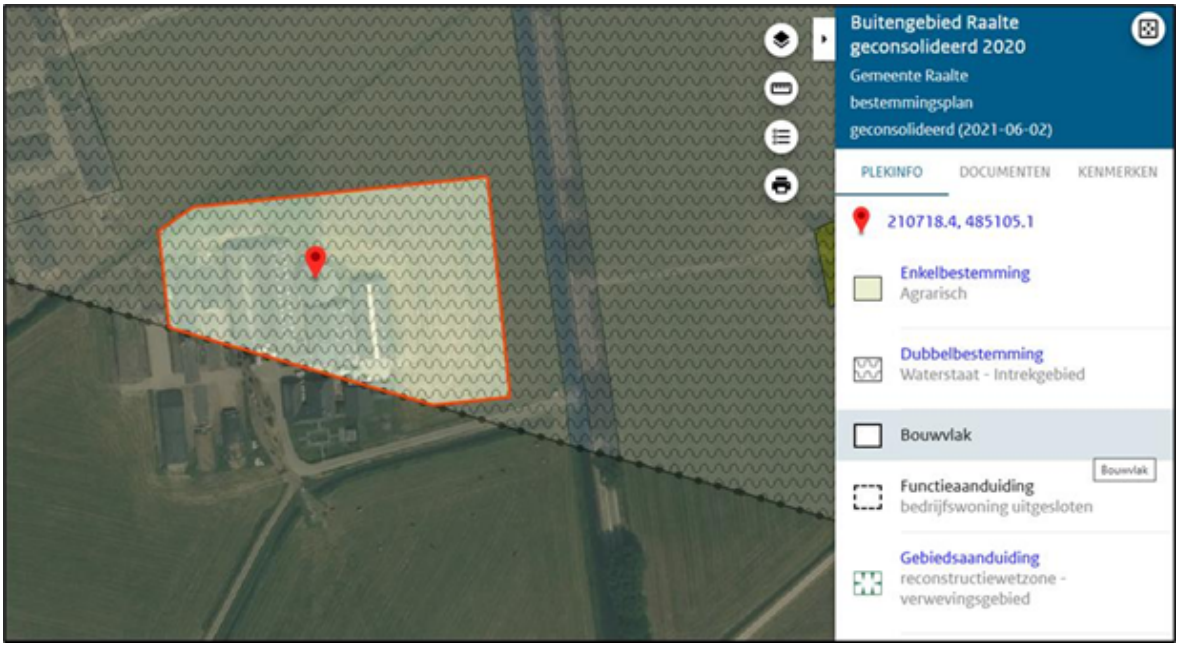
### *§ 3.2 Toetsing aan het omgevingsplan van rechtswege*

#### *3.2.1 Strijdigheden met het bestemmingsplan*

'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'

Het noordelijke gedeelte van de gronden bevinden zich binnen de gemeente Raalte. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' is het perceel bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Intrekgebied' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied'.

*Afbeelding Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'*

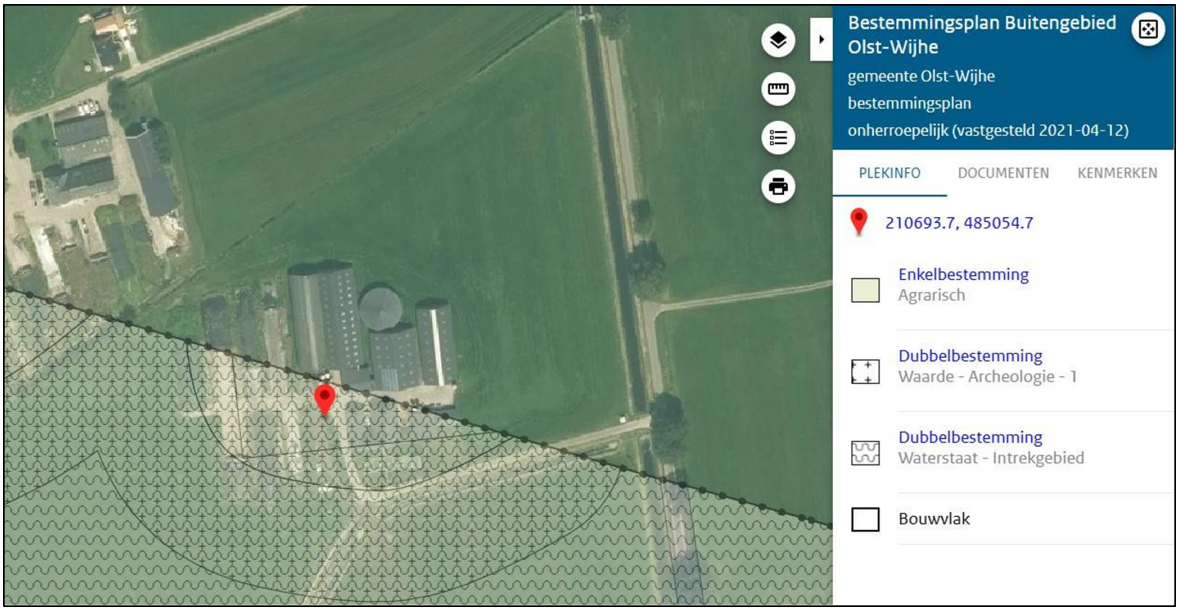



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020'

'Buitengebied Olst-Wijhe'

Het zuidelijke gedeelte van de gronden bevinden zich binnen de gemeente Olst-Wijhe. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Intrekgebied'.

*Afbeelding Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'*




Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'

Initiatiefnemers nemen deel aan de opkoopregeling waarna ze overstappen op akkerbouw. Om deel te nemen aan de opkoopregeling moet het planologisch onmogelijk worden gemaakt om een veehouderij uit te oefenen op locatie. De functie 'Agrarisch' zal op de locatie behouden blijven ten behoeve van akkerbouw. Het uitsluiten van een veehouderij op locatie is geen mogelijkheid op grond van het omgevingsplan. Hiervoor wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Middels een voorrangsregel wordt op de locatie aan de Elshagenweg 3 in Wesepe een verbod neergelegd om een veehouderij (bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren) te exploiteren.

### *3.2.2 Bruidsschat*

Van belang is dat met het voornemen enkel planologisch wordt gewaarborgd dat ter plaatse geen veehouderijactiviteiten meer uitgeoefend mogen worden. Het bouwvlak blijft ongewijzigd en de agrarische functie blijft van kracht. Enkel de bepalingen over geur, geluid en trillingen uit de bruidsschat zijn relevant voor het planvoornemen. Zie hoofdstuk 5 voor een toetsing van het planvoornemen aan deze aspecten.

### *3.2.3 Gemeentelijke verordeningen*

De gemeente Raalte heeft geen verordeningen vastgesteld die relevant zijn voor het planvoornemen.

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

### *§ 4.1 visie en beleid voor het plangebied*

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

### *4.1.1 Nationale omgevingsvisie*

De NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:Op 11 september 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.
1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI noemt de volgende nationale belangen die relevant zijn voor het planvoornemen:
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Verbeteren en beschermen van natuur.

**Toetsing plan**

De leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het plan heeft een positief effect op beide aspecten. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van (verouderde) agrarische bedrijfsbebouwing zoals de schuren en het verwijderen van de sleufsilo's en de mestsilo.

Daarnaast wordt bijgedragen aan de milieukwaliteit, doordat op de locatie geen veehouderijbedrijf meer uitgeoefend mag worden. Initiatiefnemer zal enkel hobbymatig dieren mogen houden. Door de staking van de veehouderij, neemt de ammoniakemissie af en is sprake van minder geur. Hiermee wordt bijgedragen aan verbetering en bescherming van de natuur. Tot slot is van belang dat initiatiefnemers de overstap maken naar akkerbouw. Hierdoor kan op verantwoorde wijze duurzaam voedsel worden geproduceerd.

### *4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024*

**Omgevingsvisie Overijssel**

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

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

Bij duurzaamheid horen de volgende vier ambities:
- een klimaatbestending Overijssel;
- een duurzame energiehouding;
- het sluiten van kringlopen;
- het beter benutten van bestaande ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

bij ruimtelijkje kwaliteit horen de volgende zeven ambities:
- natuur als ruggengraat;
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
- voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Bij sociale kwaliteit horen de volgende drie ambities:
- het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
- stimuleren van culturele identiteit;
- verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

*Centrale beleidsambitie en provinciale belangen*

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

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

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

**Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruikt Overijssel het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Dit model (zie figuur 3.1) is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
1. generieke beleidskeuzes: ‘of’ er een maatschappelijke opgave is;
2. ontwikkelingsperspectieven: ‘waar’ het initiatief past en ontwikkeld kan worden;
3. gebiedskenmerken: ‘hoe’ een initiatief ingepast kan worden in het landschap.

*Afbeelding Uitsnede omgevingsvisie*




Uitsnede omgevingsvisie

*Generieke beleidskeuzes ('of')*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:
- integraliteit;
- toekomstbestendigheid;
- concentratiebeleid;
- (boven)regionale afstemming;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen. Dit stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De 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.

*Ontwikkelingsperspectieven ('waar')*

Na het beantwoorden van de 'of-vraag', is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de visie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel zijn in de Catalogus Gebiedskenmerken (hierna: de catalogus) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.De aanwezige gebiedskenmerken zijn onderscheiden in vier lagen:
1. Laag van de beleving: de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving;
2. Stedelijke laag: de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen;
3. Laag van de agrarisch cultuurlandschappen: het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettings-vormen;
4. Natuurlijke laag: de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt.

**Toetsing plan**

*Generieke beleidskeuzes (of)*

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel zijn onderstaande beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In de omgevingsverordening zijn regels opgesteld om richting te geven aan de beleidskeuzes. Aangezien de regels en het beleid nauw samenhangen, worden deze beide hieronder toegelicht.
1. Principe van concentratie (artikel 4.4)

   Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

   Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Raalte. Het planvoornemen betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Het concentratiebeleid is daarom niet van toepassing.
2. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5)

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Het planvoornemen voorziet in behoud van een erf. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bebouwing die wordt gehandhaafd is reeds passend in de omgeving. Er is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. Daarmee is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

3. Toekomstbestendigheid (artikel 4.6)

Een initiatief mag de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar brengen. Het gaat om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden.Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Het erf krijgt een toekomstbestendige invulling doordat de overstap wordt gemaakt naar akkerbouw. Met de beoogde invulling wordt leegstand voorkomen en wordt de leefomgevingskwaliteit verbeterd.

4. Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit (artikel 4.8)

Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen mogelijk worden gemaakt als ze de ruimtelijke kwaliteit versterken. De landschapsontsierende bebouwing en de bouwwerken worden gesloopt. Hiermee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het aanbrengen van extra landschapselementen is niet passend in de omgeving, nu juist de openheid kenmerkend is voor het erf.

5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 4.11)

In artikel 4.11 zijn regels opgenomen voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in de Groene Omgeving. In onderhavig geval is geen sprake van een grootschalige uitbreiding of nieuwvestiging waardoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing is.

6. Cultureel erfgoed (artikel 4.12)

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is uitgebreid onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie en archeologie. Hieruit volgt dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

7. Klimaatrobuust water- en bodemsysteem (artikel 4.13)

Nieuwe ontwikkelingen worden alleen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat de ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

In onderhavig geval is sprake van een positieve bijdrage aan het water- en bodemsysteem. Er wordt namelijk landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak aanzienlijk zal afnemen, wat het watersysteem ten goede komt. Daarnaast heeft de formele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij landbouwhuisdieren kunnen worden gehouden een positief effect op de bodemkwaliteit.

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het plangebied maakt in dat kader deel uit van de Boringsvrije zone Salland Diep. Het betreft een beschermingsgebied waar het niet of beperkt is toegestaan om nieuwe grondboringen te doen, om zo de kwaliteit van het grondwater te beschermen voor mogelijke drinkwaterwinning. Met onderhavige ontwikkeling worden geen boringen verricht, waardoor het beschermingsgebied niet wordt benadeeld.Naast de ligging in het beschermingsgebied Boringsvrije zone Salland Diep, bevindt het plangebied zich in een intrekgebied. In intrekgebieden staat de functie voor drinkwatervoorziening centraal. In de omgevingsverordening worden regels gesteld ter bescherming van intrekgebieden. In onderhavig geval is enkel sprake van een functiewijziging van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’, waarbij sloop van landschapsontsierende bebouwing plaatsvindt. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die een negatief effect hebben op de drinkwatervoorziening.

*Ontwikkelingsperspectief (Waar)*

Het projectgebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende struc-

turen van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van 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. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen.

Met onderhavig planvoornemen wordt iedere vorm van veehouderij uitgesloten. De agrarische functie en het bouwvlak blijven van kracht ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten die initiatiefnemer wil uitoefenen. De functie 'akkerbouw' past binnen het landschap ter plaatse. Zoals vermeld blijft de oppervlakte van het bouwvlak gelijk, waardoor niet méér bebouwing wordt toegestaan dan met het huidige ruimtelijke plan het geval is. Bovendien wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

*Gebiedskenmerken (Hoe): laag van de beleving*

Op basis van de laag van beleving ligt het plangebied in het gebied 'Donkerte'. Beoogd wordt om in dit gebied alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toe te passen. Er is veel aandacht voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Met het voornemen wordt geen extra kunstlicht toegevoegd in het buitengebied. Er wordt enkel landschapsontsierende bebouwing, waarin kunstlicht wordt toegepast, gesloopt. Door het slopen van bebouwing en het verkleinen van het erf zal er in de toekomstige situatie minder kunstlicht worden toegepast. Hiermee draagt het plan bij aan de provinciale ambities op het gebied van donkerte.

*Gebiedskenmerken (Hoe): stedelijke laag*

Op basis van de stedelijke laag ligt het plangebied in 'Informele trage netwerk' en 'Verspreide bebouwing'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij doorgaande zandwegen, wandel- en fietsroutes worden discontinuïteiten in het netwerk van paden en vaarroutes voorkomen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het 'Informele trage netwerk'.

Voor wat betreft de 'Verspreide bebouwing' geldt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volume maten. Er moet een duidelijk onderscheid zichtbaar zijn tussen de voorkant en achterkant van het erf. Op basis van de gebouwen die worden gehandhaafd is sprake van een duidelijke erfopzet.

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

Het plangebied is gelegen in het 'Oude hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

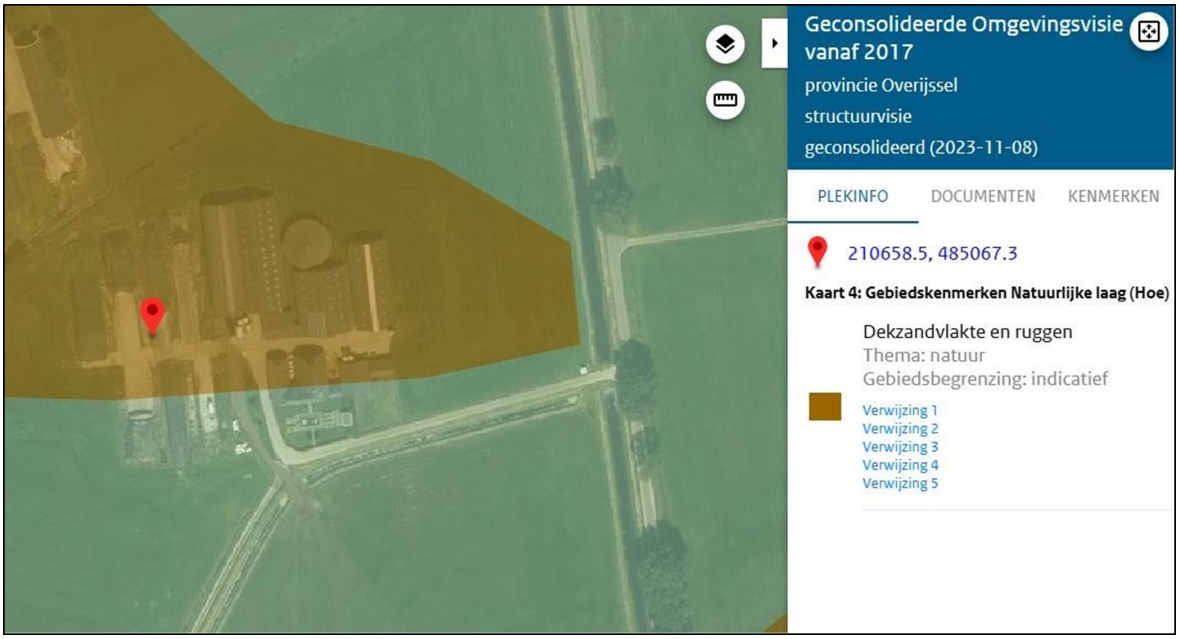
Binnen het plangebied wordt planologisch geborgd dat er plaatse geen veehouderijactiviteiten meer mogen worden uitgeoefend. Initiatiefnemers maken de overstap naar akkerbouw, een andere vorm van landbouw. Aangezien binnen het Oude hoevenlandschap veel ruimte wordt geboden voor landbouw, past het planvoornemen binnen de ambities voor dit gebied. De kenmerkende structuren van het landschap zoals aanwezig ter plaatse worden in stand gehouden. De ontwikkeling is dus inpasbaar in het landschap.

*Gebiedskenmerken (Hoe): natuurlijke laag*

Het van toepassing zijnde gebiedskenmerk voor de natuurlijke laag is gedeeltelijk 'Beekdalen en natte laagtes' en gedeeltelijk 'Dekzandvlakte en ruggen'. Het grootste gedeelte van de gronden bevindt zich in 'Dekzandvlakte en ruggen'. In de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (hierna: de catalogus) is aan Dekzandvlakte en ruggen de volgende ontwikkelingsrichting gekoppeld: "Binnen het gebiedskenmerk 'dekzandvlakten en ruggen' dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Tevens is de (strekkings)richting van het landschap het uitgangspunt voor de ontwikkeling.

Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen. Dit komt omdat er met name wordt gesloopt en er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Enkel het houden van dieren wordt uitgesloten voor de locatie.

*Afbeelding Kaart natuurlijke laag*




Kaart natuurlijke laag

**Conclusie**

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

**<u>Omgevingsverordening Overijssel</u>**

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

In de omgevingsverordening zijn onder andere regels opgenomen over landschap en natuur en agrarische activiteiten, zoals de 'geitenstop'. Het perceel is gelegen in een gebied waar een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen geldt. Ook glastuinbouw is niet toegestaan. Het planvoornemen ziet niet op dergelijke agrarische activiteiten, waardoor deze regels niet van toepassing zijn.

In artikel 4.8 van de omgevingsverordening is opgenomen dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Van belang is dat ter plaatse geen nieuwe ontwikkeling wordt toegestaan. Akkerbouw is namelijk onder de huidige bestemming 'Agrarisch' reeds toegestaan. Enkel het houden van landbouwhuisdieren wordt voor de locatie uitgesloten. Verder volgt uit de toetsing aan de omgevingsvisie van Overijssel, dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

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

**Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

### *4.1.3 Waterschap - Waterbeheerprogramma*

Het waterbeheerprogramma bevat de uitwerking van de ambities in de watervisie “Meer dan water” en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen. Ook de maatschappelijke doelen voor duurzaamheid, circulaire bedrijfsvoering, klimaatadaptatie, educatie en voorlichting zijn uitgewerkt.

In de Watervisie ‘Meer dan water’ worden de belangrijke ontwikkelingen geschetst. Het betreft devolgende ontwikkelingen:
- klimaatverandering
- transitie naar circulaire economie
- energiemilieukwaliteit onder druk
- multifunctioneel ruimtegebruik en veranderingen landelijk gebied
- samenwerken in de regio
- veranderingen in de samenleving

**Toetsing plan**

Met het plan is rekening gehouden met de ontwikkelingen op het gebied van water. Zo wordt geen water aan- of afgevoerd uit oppervlaktewaterlichamen en wordt geen water onttrokken. Daarnaast wordt met het plan circa 2456 m2 aan bebouwing gesloopt. Hierin zijn de overige bouwwerken nog niet meegenomen. Als gevolg van de sloop neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de infiltratie van hemelwater. Tot slot is van belang dat de milieukwaliteit beter wordt doordat op de locatie geen veehouderijbedrijf meer uitgeoefend mag worden.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het Waterbeheerprogramma.

### *4.1.4 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040*

De omgevingsvisie betreft een strategisch document, dat richting geeft aan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De leefomgeving is de omgeving waarin (menselijk) leven en het (menselijk) bestaan mogelijk is en plaatsvindt. Denk hierbij onder andere aan natuur, bodem, lucht, water, infrastructuur en gebouwen. De leefomgeving is belangrijk voor iedereen die in Raalte woont, werkt, onderneemt of zijn vrije tijd doorbrengt.

Voor wat betreft het buitengebied heeft de gemeente als ambitie om een groen en innovatief productielandschap te creëren. Onderdeel hiervan is een toekomstbestendige landbouw, dat vitaal is, reuring kent, maar waar ook gewoond wordt en waar aandacht is voor de natuur- en landschapswaarden. De gemeente kent vijf ontwikkelrichtingen:
1. een sterk en afwisselend landschap door verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is;
2. kiezen voor een toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap;
3. kansen aangrijpen om in stedelijk gebied energie duurzaam op te wekken. Aangezien de opgave te groot is voor enkel het stedelijk gebied, wordt ook gekeken naar het buitengebied;
4. een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie;
5. kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

**Toetsing plan**

Hoewel met onderhavig plan planologisch wordt gewaarborgd dat aan de Elshagenweg 3 te Wesepe geen veehouderijactiviteiten meer mogen worden uitgeoefend, wordt bijgedragen aan de ambitie om een vitaal, divers en gemengd buitengebied te realiseren. De diversiteit is erin gelegen dat initiatiefnemer de overstap maakt naar akkerbouw. Deze vorm van agrarisch ondernemen is meer toekomstbestendig en gezien de sloop van overtollige agrarische bebouwing wordt tevens meerwaarde gecreëerd voor de leefomgeving en het landschap. Met het plan is bovendien sprake van een aanzienlijke verbetering van diverse milieuaspecten, zoals natuur, geur en luchtkwaliteit.

Conclusie

**Het voornemen is in overeenstemming met de omgevingsvisie van Raalte.**

### *§ 4.2 voorbereidingfase / Verkenningsfase met stakeholders*

Op 29 januari 2025 is een principeverzoek ingediend voor de functiewijziging op het perceel aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Het principeverzoek gaat over het wijzigen van de activiteit zodat het houden van dieren kan worden uitgesloten op de locatie. Het college heeft op 6 maart 2025 een principe-uitspraak gedaan waarin zij aangeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Er wordt enkel medewerking verleend onder de voorwaarde dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### *4.2.1 Provinciaal vooroverleg*

Initiatiefnemer heeft zich met het bedrijf aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijen. Vereist is dat planologisch wordt geborgd dat op de locatie geen dieren meer kunnen worden gehouden. Onderhavige toelichting voorziet daarin.

De provincie is tevens betrokken vanwege het aspect 'natuur'. Initiatiefnemers gaan zich richten op akkerbouw in plaats van veehouderijactiviteiten. Initiatiefnemers kunnen enkel nog hobbymatig dieren houden. Voor de locatie worden de vergunde rechten gedeeltelijk ingetrokken. Hiervoor is een verzoek gedaan bij de provincie.

#### *4.2.2 Participatie omgeving*

Initiatiefnemer heeft in de beginfase van zijn plannen geparticipeerd met omwonenden. Hiermee wordt onder andere beoogd om de kwaliteit van de besluitvorming te verbeteren en om draagvlak te creëren voor het plan. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om omwonenden afzonderlijk te informeren over het initiatief. Voor deze wijze van participatie is gekozen aangezien initiatiefnemer goed contact heeft met zijn buren en een afzonderlijk gesprek gelegenheid biedt om de situatie uit te leggen. Aan omwonenden is (vrijblijvend) om een mening gevraagd ten aanzien van het initiatief. Omwonenden hebben kennis genomen van het plan en hebben positief gereageerd. Geen van hen heeft een bezwaar naar voren gebracht, mede aangezien het plan enkel positieve effecten heeft op de omgeving vanwege het staken van de veehouderij. Daarnaast worden naastgelegen veehouderijen niet belemmerd doordat de agrarische functie behouden blijft. De participatie heeft er niet toe geleid dat wijzigingen in het plan zijn aangebracht. Het participatieverslag is opgenomen in bijlage 1.

#### *4.2.3 Zienswijzen*

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

## Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

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

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

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

### *§ 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

<u>Algemeen</u>

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

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

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

Toetsing plan

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

Onderhavige ontwikkeling omvat het planologisch borgen dat geen veehouderijactiviteiten meer kunnen worden uitgeoefend op de locatie. Als gevolg van deelname aan de regeling wordt enkel bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning en de werktuigenberging blijven behouden ten behoeve van de toekomstige akkerbouwtak. De ontwikkeling wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd, waardoor de ladder formeel niet doorlopen hoeft te worden.

Conclusie

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

### *§ 5.2 m.e.r.-beoordeling*

Algemeen

Onderdeel van de beoordeling of toelichting volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.1 van de Omgevingswet en afdeling11.1 van het Omgevingsbesluit.

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

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

In twee situaties dient een plan-mer-beoordeling opgesteld te worden:
1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V van het omgevingsbesluit, maar het gaat om een kleine wijziging van een plan of een plan voor kleine gebieden op lokaal niveau.

Toetsing plan

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

De toekomstige activiteit, zijnde akkerbouw, kwalificeert als een wijziging waardoor sprake is van intern salderen. Sinds de uitspraak van 18 december 2024 is intern salderen vergunningplichtig. Dit betekent dat, in het kader van de vergunningplicht voor natuur, een passende beoordeling moet worden gemaakt. Dit maakt dat een plan-m.e.r. in eerste instantie verplicht is op grond van artikel 16.36, tweede lid, Ow.

Een plan-m.e.r.- is niet noodzakelijk in gevallen dat het plan over een klein gebied op gemeentelijk niveau gaat. Aangezien het plangebied ten opzichte van het totale grondgebied van de gemeente relatief klein is, is geen plan-m.e.r. verplicht. Er kan worden volstaan met een m.e.r.-beoordeling.

*m.e.r.-beoordeling*

Uit onderhavige toelichting volgt al dat het voornemen niet leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Met het uitsluiten van het houden van landbouwhuisdieren op de locatie, vindt juist een verbetering van het woon- en leefklimaat & het milieu plaats.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kernmerken van het potentiële effect van het plan is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft.

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

Algemeen

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

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

Toetsing plan

*Verkeersgeneratie- en afwikkeling*

De CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' geeft normen voor verkeersgeneratie. Van belang is echter dat geen van de genoemde functies in de CROW-uitgave overeenkomt met een agrarisch bedrijf. Derhalve dient de toetsing plaats te vinden aan de hand van een weergave van de praktijk.

Het plangebied is in de bestaande situatie via een enkele inrit ontsloten op de Elshagenweg. De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd. Het plan leidt niet tot een verhoging van de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet aangezien geen vee meer wordt gehouden. De veehouderij wordt namelijk volledig gestaakt. Het hobbymatig houden van dieren blijft toegestaan. Het voornemen ziet erop toe dat planologisch wordt geborgd dat ter plaatse het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door het houden van dieren verboden is.

Ten aanzien van verkeersveiligheid is in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018 opgenomen dat vrachtverkeer en landbouwverkeer op smalle wegen onveiligheid veroorzaken en dat de kwaliteit van wegbermen verslechterd door gebruik van smalle wegen door zwaar verkeer. De gronden van initiatiefnemer die zij voornemens zijn te gaan bewerken in het kader van akkerbouw, bevinden zich voor een groot deel aansluitend op de huiskavel of in de directe omgeving. Dit betekent dat beperkt gebruik wordt gemaakt van het omliggende wegennet. Op deze wijze wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd.

*Parkeren*

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in het parkeerbeleid 'Parkeernormen Raalte 2015' aangesloten bij de CROW-publicatie 317. Echter geldt hetzelfde als bij de verkeersgeneratie- en afwikkeling. Aangezien geen van de functies in de CROW-uitgave overeenkomt met een agrarisch bedrijf, dient een toetsing plaats te vinden aan de hand van de praktijk. Ter plaatse van de Elshagenweg 3 in Wesepe neemt de parkeerbehoefte niet toe. Doordat op de locatie geen dieren meer mogen worden gehouden, is het transport dat hiermee gepaard gaat niet meer aanwezig. Voor wat betreft de akkerbouw geldt dat op het perceel voldoende ruimte is om werktuigen te kunnen stallen.

Conclusie

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

### *§ 5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming*

Algemeen

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

*Gebiedsbescherming*

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

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

*Soortenbescherming*

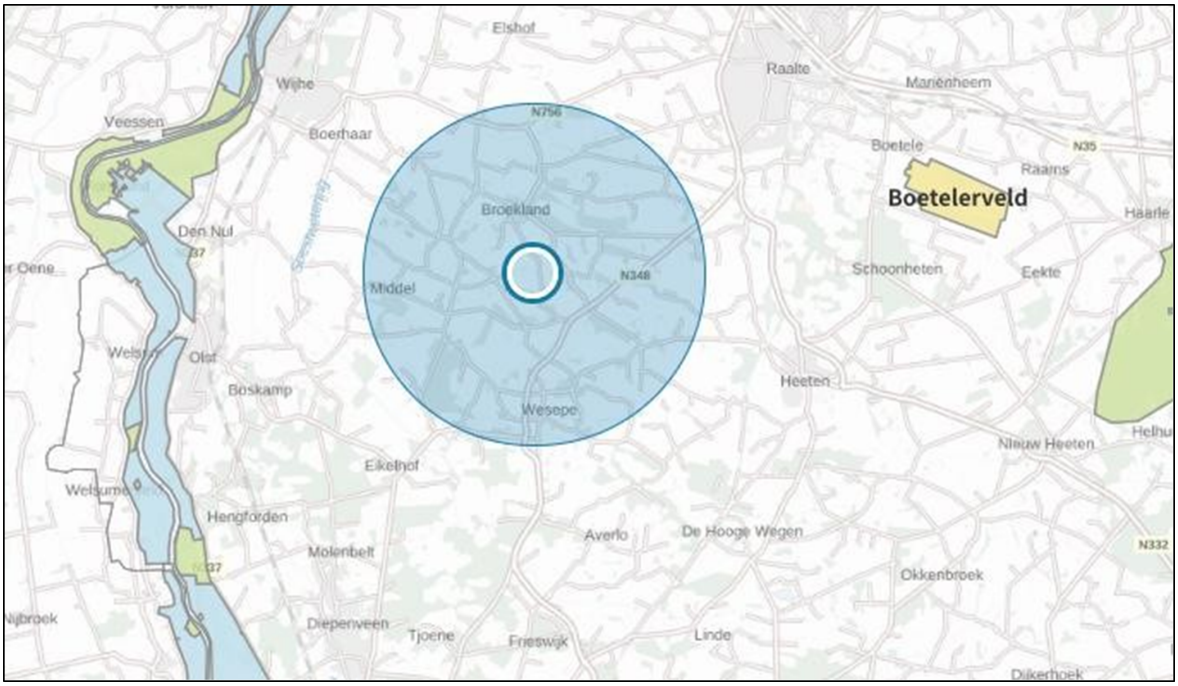
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk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

Toetsing plan

*Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken', 'Boetelerveld' en 'Sallandse Heuvelrug', bevinden zich respectievelijk op circa 6,4 km ten westen van het plangebied, 7,3 km ten oosten van het plangebied en 11 km ten oosten van het plangebied. Zie voor de ligging van de Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied navolgende afbeelding.

*Afbeelding uitsnede AERIUS*




Uitsnede AERIUS

De stikstofdepositie neemt af ten opzichte van de bestaande, planologisch legale situatie op het moment van vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de melkrundveehouderij formeel wordt gestaakt. Echter blijft er vanwege de toekomstige akkerbouwtak en het hobbymatig houden van enkele paarden sprake van een effect op natura 2000-gebieden.

Uit de berekening komt naar voren dat in de toekomstige situatie 7,7 % van de bestaande toestemming nodig is. Er wordt minder benut dan de 15% die conform de LBV-regeling is toegestaan. Het beëindigen van de veehouderijactiviteit en het toestaan van de nieuwe activiteit heeft een groot effect op het terugdringen van de stikstofbelasting. Door deze stikstofreductie is de opkoopregeling aan te merken als een passende en instandhoudingsmaatregel. Gelet op de zeer beperkte depositie kan deze situatie als additioneel worden aangemerkt. De provincie Overijssel heeft daarom op 24 september 2025 een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit verleend. Zie voor het besluit bijlage 2.

*Afbeelding impressie ligging plangebied ten opzichte van NNN-netwerk*




Impressie ligging plangebied ten opzichte van NNN-netwerk

*Natuurnetwerk Nederland*

Het projectgebied is niet gelegen binnen het NNN. In navolgende afbeelding zijn met donkergrijs de NNN-gebieden in de omgeving van de locatie weergegeven. Daaruit volgt dat de bedrijfslocatie op circa 1,95 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland is gelegen. Echter wordt dit gebied niet aangetast cq. doorkruist.

*Beschermde houtopstanden*

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

*Soortenbescherming*

In relatie tot de soortenbescherming kan over het plangebied worden opgemerkt dat het voornemen ziet op het planologisch borgen dat op de locatie in de toekomst geen dieren meer mogen worden gehouden (bedrijfsmatig). Gezien het voorgaande is van een negatief effect van de ontwikkeling op beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake.

Conclusie

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

### *§ 5.5 Luchtkwaliteit*

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

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructie-regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

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

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

<u>Toetsing plan</u>

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden bepaalde typen van inrichtingen uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Het betreft bepaalde onder andere landbouwinrichtingen. Er is sprake van een landbouwinrichting die in het artikel genoemd wordt, namelijk akkerbouw- of tuinbedrijven met open grondteelt. Er is daarom sprake van een NIBM-inrichting.

*Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:
- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit’
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

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

*Achtergrondwaarden*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM2,5 en PM10) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

*Afbeelding Grenswaarden Wlk*

| Stof | Toetsing van | Grenswaarde |
|---|---|---|
| stikstofdioxide ($NO_2$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| fijn stof ($PM_{10}$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| fijn stof ($PM_{2,5}$) | jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m³ |

*Grenswaarden Wlk.*

Grenswaarden Wlk

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

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM2,5 in 2023 ter plaatse minder dan 8 µg/m³, de concentratie PM10 minder dan 14 µg/m³ en de concentratie NO2 minderdan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

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

### *§ 5.6 Geluid*

Algemeen

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

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

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing plan

Met het oog op het beperken van geluidhinder is voor geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw een waarde vastgesteld. In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw. In die zin hoeft niet te worden getoetst of de waarden voor geluid worden overschreden. Anderzijds zal het akkerbouwbedrijf geen geluidhinder opleveren voor omliggende burgerwoningen.

Het akkerbouwbedrijf heeft conform de VNG-brochure een richtafstand voor geluid van 30 meter. De werkelijke afstand tot de maatgevende woning aan de Langerhorstweg 35 in Broekland is 146 meter. Er wordt ruim aan de afstand voldaan. Ook zonder akoestisch onderzoek is het dus aannemelijk dat geluidhinder wordt ervaren vanwege het akkerbouwbedrijf.

Conclusie

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

### *§ 5.7 Geur*

Algemeen

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

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan/BOPA in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad. Voor Raalte is er lokaal beleid ten aanzien van geur afkomstig van veehouderijen opgesteld in de Geurgebiedsvisie en de Geurverordening.

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

Toetsing plan

*Geur akkerbouwbedrijf*

Met onderhavig planvoornemen is sprake van het wijzigen van een activiteit zodat het exploiteren van een veehouderij (met uitzondering van het hobbymatig houden van dieren) wordt uitgesloten aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. In plaats van een melkrundveehouderij wordt een akkerbouwbedrijf uitgeoefend. Het akkerbouwbedrijf zal naar verwachting nauwelijks geurhinder opleveren. De geurhinder zal, in vergelijking tot de veehouderij, in ieder geval afnemen. Oorzaak hiervan is dat de akkerbouw met name de bewerking en opslag van gewassen en de stalling van werktuigen bevat. Deze activiteiten brengen geen geur met zich mee.

De afstand voor geur bedraagt in geval van akkerbouw 10 meter (conform VNG-brochure). Binnen 10 meter afstand zijn geen geurgevoelige objecten gelegen, waardoor geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

*Geur omliggende functies*

Op korte afstand, namelijk 26 meter, van de bouwvlak van het akkerbouwbedrijf bevindt zich een melkrundveehouderij aan de Langerhorstweg 34 te Broekland. Planologisch gezien is ter plaatse onder andere een grondgebonden veehouderij toegestaan. Onder grondgebonden veehouderij wordt verstaan: ‘het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan’. Dit betekent dat zowel diersoorten met geuremissiefactor als zonder geuremissiefactor gehouden kunnen worden.

Van belang is dat met de ontwikkeling enkel het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren wordt uitgesloten voor in de toekomst. De agrarische functie blijft gehandhaafd voor de toekomstige akkerbouwtak. De bedrijfswoning die behouden blijft, betreft een gevoelige functie voor het agrarisch bedrijf aan de Langerhorstweg 34 te Broekland. Aangezien de bedrijfswoning na 19 maart 2000 heeft opgehouden een functionele binding te hebben met een dierenverblijf (namelijk de voormalige melkrundveehouderij), moet een afstand van 50 meter aangehouden worden ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. Dit volgt uit artikel 5.110 onder b van het Bkl. De afstand van de gevel van de bedrijfswoning tot het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Langerhorstweg 34 in Broekland bedraagt 110 meter. Er wordt ruim voldaan aan de afstand.

Conclusie

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

### *§ 5.8 Omgevingsveiligheid*

Algemeen

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

*Plaatsgebonden risico*

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

*Groepsrisico*

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

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

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

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

*Specifieke situaties Bkl*

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing plan

Er moet getoetst worden aan regels omtrent externe veiligheid wanneer sprake is van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het planologisch uitsluiten van het houden van dieren op de locatie aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Hiermee wordt de overstap gemaakt van een veehouderij naar een akkerbouwbedrijf. Het betreft geen (beperkt of zeer) kwetsbaar gebouw of locatie.

Conclusie

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

### *§ 5.9 Trilling*

Algemeen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen. Het onderdeel trillingen is vervolgens uitgewerkt in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en art. 5.87 Bkl.

Toetsing plan

Met het planvoornemen wordt geen locatie toegelaten die trillingen veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, zoals een woonfunctie, een onderwijsfunctie of een gezondheidszorgfunctie. In dit kader is van belang dat het plangebied landelijk is gelegen en dat de dichtstbijzijnde woning zich bevindt op een afstand van 146 meter. De enige trilling die zou kunnen voorkomen betreft het stationair draaien van motoren van voertuigen, maar deze trilling is dusdanig beperkt van aard dat dit geen gevolgen heeft voor omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *§ 5.11 Archeologie*

Algemeen

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

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

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

Toetsing plan

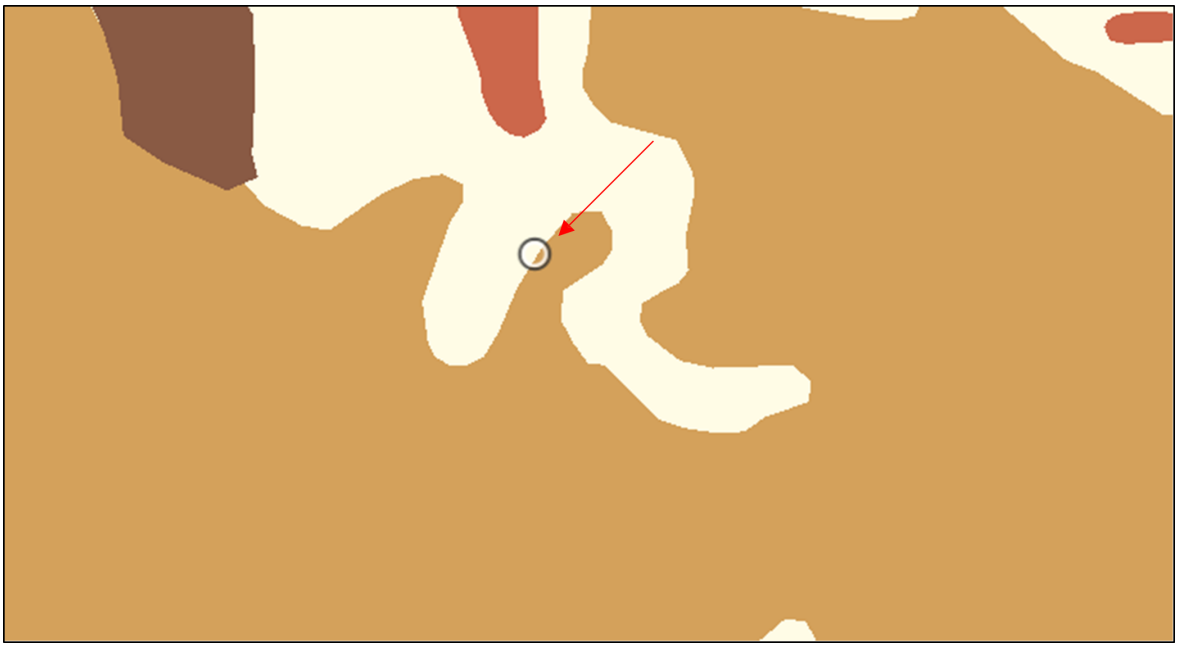
Conform de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en gedeeltelijk in een gebied met een lage archeologische verwachting. Zie ter impressie navolgende afbeelding. De archeologische verwachtingen zijn doorvertaald

in het tijdelijk deel van het omgevingsplan door dubbelbestemmingen op te nemen. De dubbelbestemmingen hebben tot doel om gebieden met archeologische waarden te behouden en te beschermen.

Voor de gronden in de gemeente Raalte is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent dat het plangebied geen bescherming geniet, waardoor in geval van gebouwelijke ontwikkelingen geen archeologische onderzoeksplicht geldt.. In de gemeente Olst-Wijhe is dit wel het geval. Op de gronden die zijn gelegen in de gemeente Olst-Wijhe is de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie – 1' van kracht. Op grond van de dubbelbestemming moet een archeologisch rapport worden aangeleverd in geval van bouwen, tenzij het gaat om een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m2 of dat niet dieper dan 50 cm wordt geplaatst.

Met onderhavig plan is geen sprake van gebouwelijke ontwikkelingen. Er is enkel sprake van sloop van bebouwing. Dit betekent dat geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

*Afbeelding uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (archeologie)*



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (archeologie)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### *§ 5.13 Bodem*

Algemeen

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

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;
- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Toetsing plan

In onderhavig geval is enkel sprake van het planologisch borgen dat in de toekomst geen vee meer mag worden gehouden op de locatie aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Initiatiefnemer zal als gevolg hiervan overstappen naar akkerbouw. Van belang is echter dat onder de huidige functie akkerbouw rechtstreeks is toegestaan. In die zin vindt geen wijziging plaats van het omgevingsplan voor het grondgebruik en de functie. Dit betekent dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie als akkerbouw.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### *§ 5.14 Waterbelang*

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

Algemeen

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

*Rijksbeleid*

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

*Provincie*

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

*Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Ter plaatse van de projectlocatie is waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna: het waterschap) verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. In paragraaf 4.1.3 heeft een toetsing plaatsgevonden aan het waterbeheerprogramma van het waterschap.

Toetsing plan

Op 10 maart 2025 is in het kader van het planvoornemen de digitale watertoets ingevuld. Zie voor de digitale watertoets bijlage 3. Op basis van de locatie en de gegeven antwoorden blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Daarom is advies aangevraagd bij het waterschap. Het waterschap heeft de procedure omgezet naar een procedure met een beperkt waterbelang. In het vervolg wordt aangehaakt bij het advies van het waterschap.

*Riolering en afvalwaterketen*

Via een gescheiden stelsel wordt ter plaatse het afvalwater en het hemelwater gescheiden van elkaar getransporteerd.

*Hemelwater*

Het voornemen ziet op het planologisch borgen dat in de toekomst geen vee meer kan worden gehouden op de locatie aan de Elshagenweg 3 in Wesepe. Initiatiefnemers maken de overstap naar akkerbouw. Alle bedrijfsbebouwing (muv machineberging en de bedrijfswoning) wordt gesloopt. Het gaat om een opper-

vlakte van 2.456 m2. Het oppervlak bebouwing én verhard oppervlak neemt dus aanzienlijk af ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt bovendien geen nieuwe bebouwing geplaatst. Net zoals in de huidige situatie wordt het hemelwater geïnfiltreerd op de omliggende landbouwgronden.

*Oppervlaktewater*

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

*Afbeelding uitsnede leggerkaart Drents Overijsselse Delta*




Uitsnede leggerkaart Drents Overijsselse Delta

Conclusie

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

## Hoofdstuk 6 Economische aspecten 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 eventuele verdere kosten naast de leges zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

## Hoofdstuk 7 Procedure en participatie

### *§ 7.1 Participatie*

Initiatiefnemer heeft geparticipeerd met omwonenden. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om omwonenden afzonderlijk te informeren over het initiatief. Voor deze wijze van participatie is gekozen aangezien initiatiefnemer goed contact heeft met de buren en een afzonderlijk gesprek de gelegenheid geeft om de situatie uit te leggen. Aan omwonenden is (vrijblijvend) om een mening gevraagd ten aanzien van het initiatief. Omwonenden hebben kennis genomen van het plan en hebben positief gereageerd. Geen van hen heeft een bezwaar naar voren gebracht. De participatie heeft er niet toe geleid dat wijzigingen in het plan zijn aangebracht. Zie voor het participatieverslag Bijlage 1.

### *§ 7.2 Advies en vooroverleg*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 maart 2025 besloten dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het initiatief. In dit kader zijn overleggen gepleegd met het bevoegd gezag om te bekijken op welke wijze het omgevingsplan vormgegeven kan worden.

In het kader van het plan is het waterschap op de hoogte gebracht via de Watertoets. Daarnaast heeft de gemeente de provincie ingelicht. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het ruimtelijk plan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is.

### *§ 7.3 Vaststellingsprocedure*

In onderhavig geval wordt ten behoeve van het voornemen het omgevingsplan gewijzigd, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing is. Dit betekent dat het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd voor een termijn van zes weken. Daarna wordt het omgevingsplan vastgesteld.

Gemeente Raalte

**Bijlage 1**

**Participatieverslag**

Bijlage_1_bij_motivering_Participatieverslag.pdf

Gemeente Raalte

**Bijlage 2**

**Omgevingsvergunning natura 2000 activiteit**

Bijlage_2_bij_motivering_Omgevingsvergunning_Natura_2000_activiteit.pdf

Gemeente Raalte

**Bijlage 3**

**Digitale watertoets**

Bijlage_3_bij_motivering_Digitale_watertoets.pdf