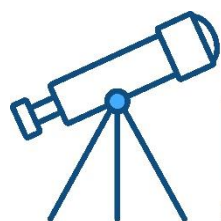




RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Dorpshuis 3.0, Lierderholthuis



BiedtRuimte
adviesbureau voor de leefomgeving

COLOFON

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

Auteurs:

L. Middelkamp, MSc

R. Nijmeijer, MSc

BiedtRuimte

Drosteweg 8

8101 NB Raalte

Opdrachtgever:

Stichting Dorpshuis Lierderholthuis

Projectnummer:

096-Dorpshuis Lierderholthuis

Versie:

Definitief 1.1

Datum:

Juni 2021

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskaders.....	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.3	Provinciaal beleid.....	12
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	20
4	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.3	Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof	22
4.4	Bodem.....	22
4.5	Geluid	23
4.6	Water	25
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.8	Geur & fijnstof.....	28
4.9	Externe veiligheid.....	30
4.10	Luchtkwaliteit	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
4.12	MER-beoordeling	33
4.13	Conclusie	34
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	35
5.1	Algemeen.....	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	35
	Bijlagen	36



Bijlage 1 Quick Scan flora en fauna	36
Bijlage 2 watertoets	36
Bijlage 3 Bodemonderzoek	36
Bijlage 4 fijnstofberekening	36
Bijlage 5 berekening stikstofdepositie	36
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek dorpskamer Lierderholthuis	36



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

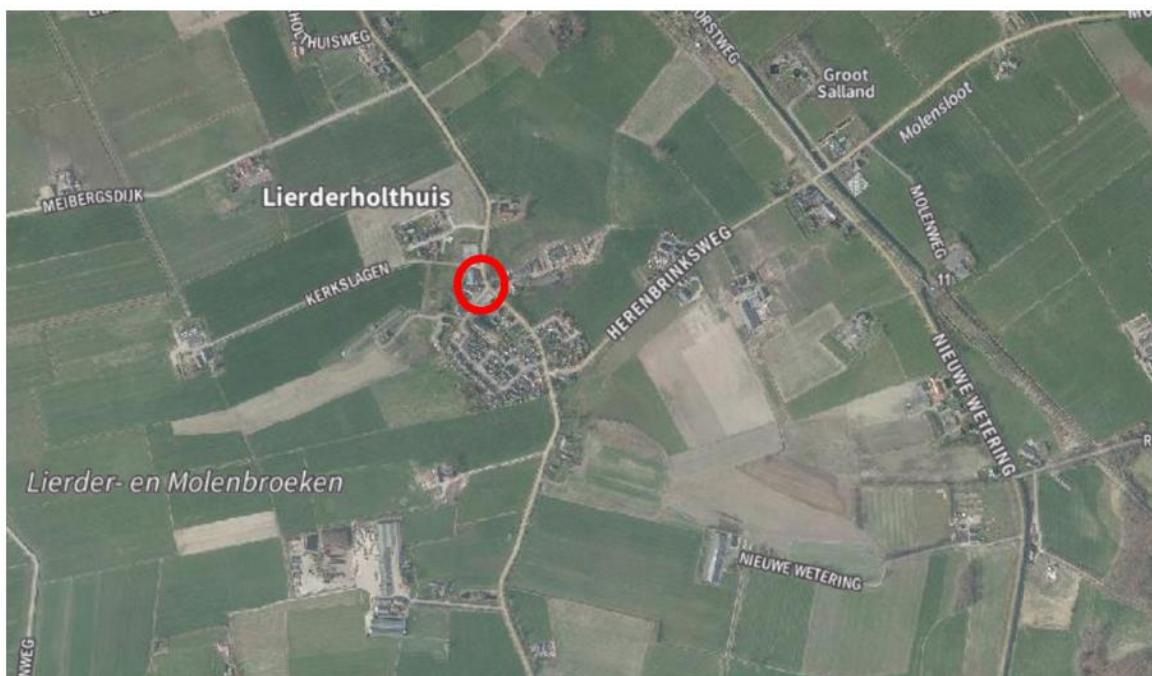
De initiatiefnemer is voornemens een horecavoorziening in de kern Lierderholthuis te herbouwen. De voormalige horecavoorziening, café de Olde Wetering is op 11 mei 2020 afgebrand. De nieuwe horecavoorziening wordt op dezelfde plek herbouwd en geïntegreerd met het bestaande dorps huis. Daarnaast worden op de bovenverdieping drie appartementen gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte binnen de kern Lierderholthuis.

Om de ontwikkeling van de drie appartementen mogelijk te maken in combinatie met de nieuwe horecavoorziening wordt de goot en bouwhoogte van het gebouw hoger dan toegekend in het oorspronkelijke bouwvlak. Ook bevat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid in het toevoegen van startersappartementen en een woonbestemming. Om het onderliggende plan wel mogelijk te maken wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan door middel van omgevingsvergunning buitenplans afwijken (Wro 3.10 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet).

Om dit initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning buitenplans afwijken doorlopen. Onderdeel van deze afwijkingsprocedure is onderliggende ruimtelijke onderbouwing. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het bijbehorende bouwplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

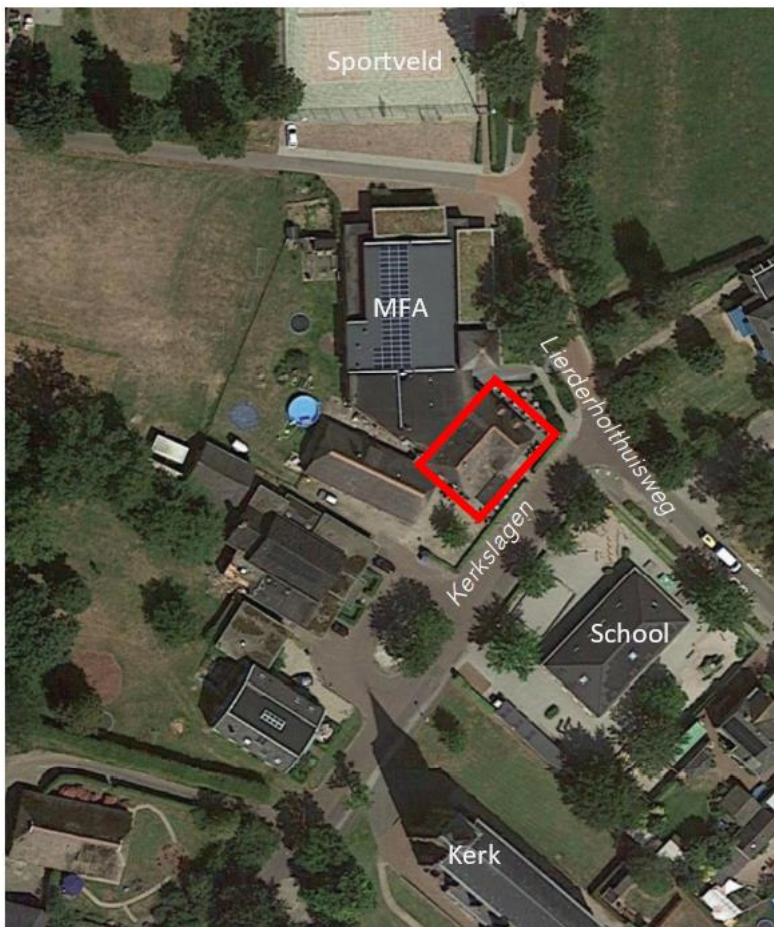
Het plangebied is gelegen aan de Kerkslagen 2 te Lierderholthuis (gemeente Raalte). Lierderholthuis is een kleine kern met 414 inwoners. De kern ligt ten westen van het dorp Heino en ten zuidoosten van de stad Zwolle. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 1 Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Atlas van Overijssel)



De ligging van het plangebied ligt centraal in de kern van Lierderholthuis in de nabijheid van andere functies zoals de basisschool, de kerk, het sportveld en de multifunctionele accommodatie (MFA). De afbeelding hieronder weergeeft de locatie van het plangebied (rode kader) ten opzichte van de andere functies in Lierderholthuis.



Afbeelding 2 Ligging van het plangebied ten opzichte van overige functies in de kern, bron: google maps.



Hieronder enkele impressies van het plangebied.



Afbeelding 3 foto-overzicht plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Lierderholt”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2016. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan “Lierderholt”



Het plangebied heeft als enkelbestemming 'maatschappelijk' met een functie aanduiding 'horeca'. Tevens beschikt het plangebied over een dubbelbestemming 'waarde, archeologische waarde, verwachting hoog'.

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied heeft de functie aanduiding horeca, hiermee wordt bedoeld horeca die in categorieën 1 en 2 vallen. Categorie 1 "lichte horeca" betreft horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Categorie 2 "middelzware horeca" betreft horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting.

Per abuis is in het bestemmingsplan Lierderholthuis, 2016, geen bedrijfswoning opgenomen in de functieaanduiding horeca. Dat terwijl deze wel fysiek aanwezig was, hiervoor in 1974 een bouwvergunning is afgegeven en in de eerdere bestemmingsplannen hiervan wel sprake was.

Het bouwvlak heeft restricties ten aanzien van de maatvoering van het te realiseren gebouw. Zo is de maximale toegestane bouwhoogte 10 meter en de maximum goothoogte 3 meter.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal worden ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ruimtelijke- en milieukundige onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het voormalige café de Olde wettering is op 11 mei 2020 afgebrand. Als gevolg van deze brand kan het gebouw als verloren beschouwd worden. Het voormalige café was in bezit van stichting Dorpshuis Lierderholthuis en werd beheerd door een uitbater. De uitbater exploiteerde het gebouw voor commerciële doeleinden. In 2016 is het dorps huis aan het café gebouwd. Hiermee vervulde het café in combinatie met het dorps huis een belangrijke maatschappelijke bijdrage voor de kern Lierderholthuis.



Afbeelding 5 en 6 de brand en de huidige situatie

De bovenverdieping van het pand bestond uit de bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning was in gebruik bij de uitbaters.

2.2 Toekomstige situatie

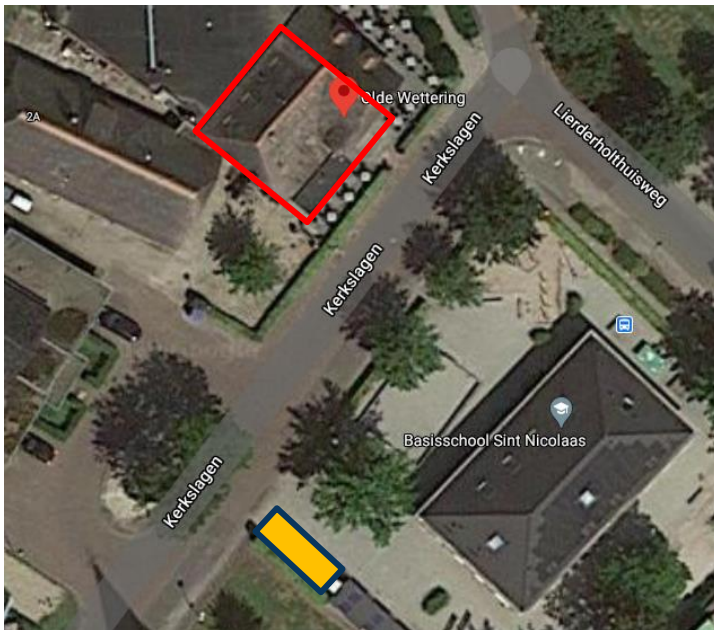
Na het afbranden van de horecavoorziening wordt er door de dorpsbewoners gewerkt aan het dorps huis Lierderholthuis 3.0. De Stichting Dorpshuis Lierderholthuis (SDL) heeft een werkgroep de opdracht gegeven om een nieuw gebouw te ontwikkelen. Doormiddel van enquêtes is de mening van alle dorpsbewoners meegenomen in het proces tot een nieuwe horecavoorziening. Hieruit is gekomen dat de nieuwe horecavoorziening een nieuwe huiskamer voor het dorp moet vormen en de belangrijke maatschappelijke functie opnieuw gaan vervullen:

- De nieuwbouw in aanzicht het de centrum van het dorp versterken;
- De nieuwbouw moet de financiële positie van de MFA versterken;
- De nieuwbouw moet een huiskamer worden voor alle inwoners van Lierderholthuis;
- De nieuwbouw moet duurzaam zijn in energie- en functiegebruik;
- Gasten van buiten Lierderholthuis moeten zich er welkom voelen.

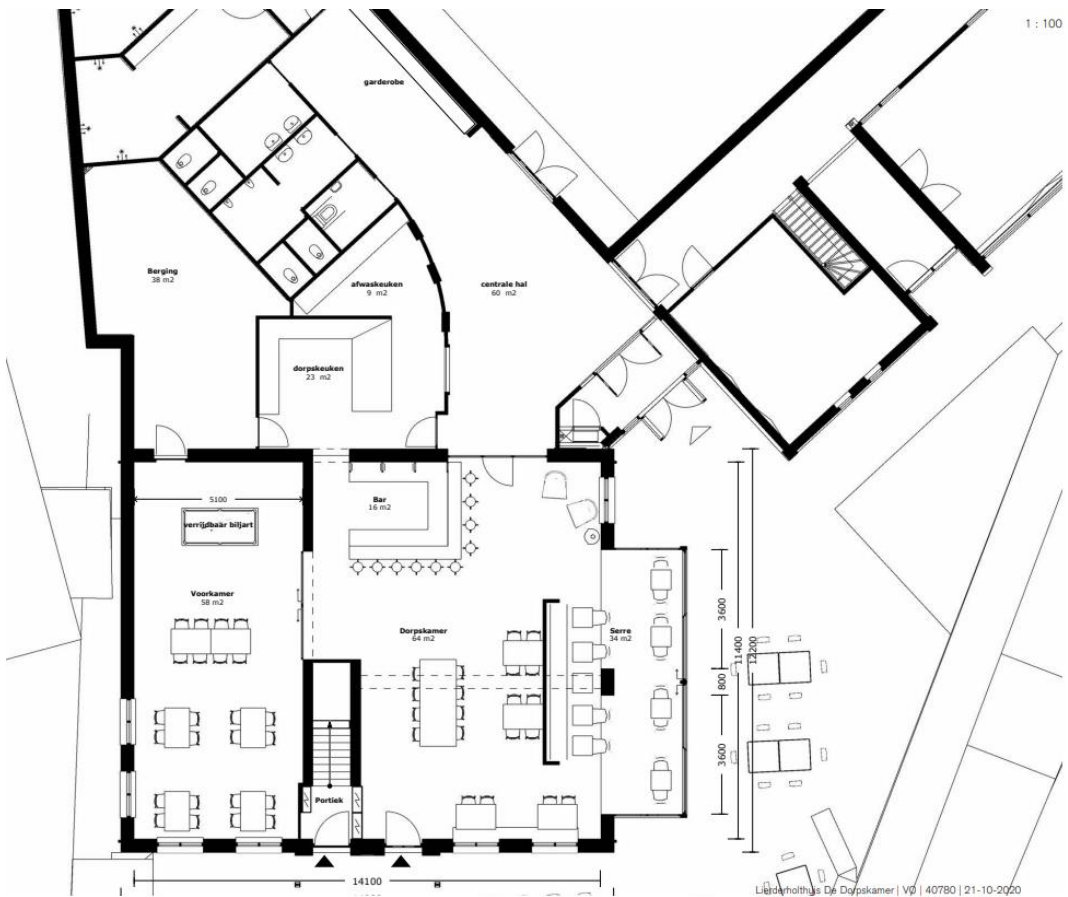
Naast het realiseren van een nieuwe horecavoorziening is ook de wens om 3 starterswoningen te realiseren op de bovenverdieping van het pand. De drie appartementen zullen allen minimaal 50m² beslaan. Voor het derde (en grootste) appartement zal in de nok van het gebouw een aparte kamer gerealiseerd worden. De plattegronden voor dit initiatief is te vinden in onderstaande figuren 7b-7d. De bergingen van de appartementen worden gerealiseerd op het terrein van de van de basisschool aan de overkant van de straat, zie afbeelding 7a.

De toekomstige situatie voldoet niet aan het bestaande bestemmingsplan. Niet passend binnen de bestemming zijn, het toevoegen van drie appartementen en een grotere bouw (10,50m) en goothoogte (6,90 m).



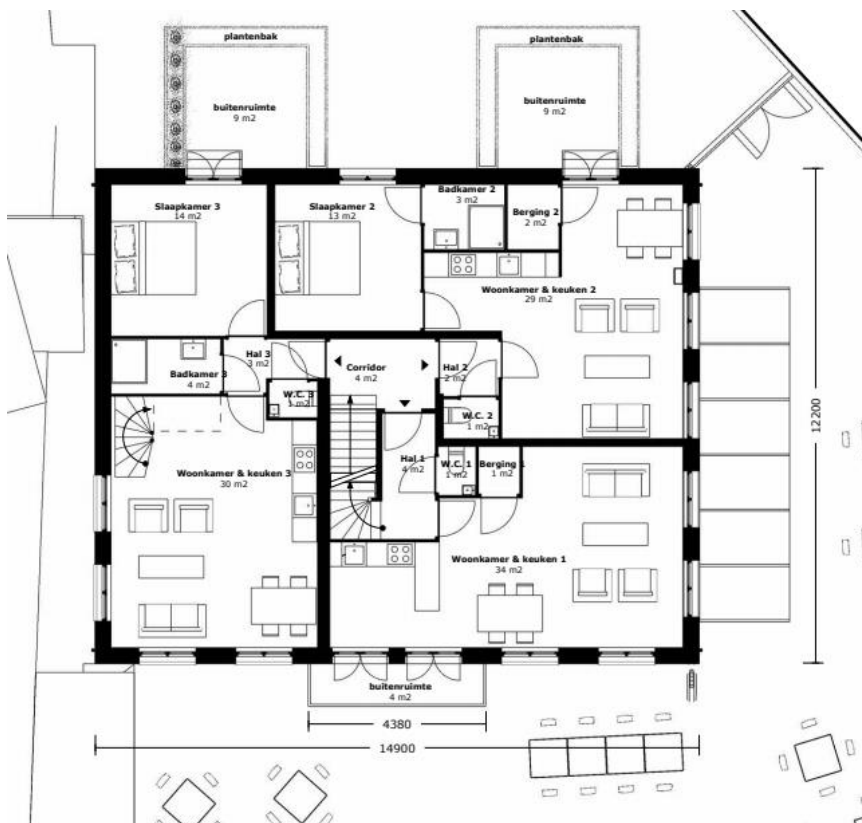


Figuur 7a Plangebied in rode vlak en locatie bergingen (gele blok) appartementen (bron: Google earth)

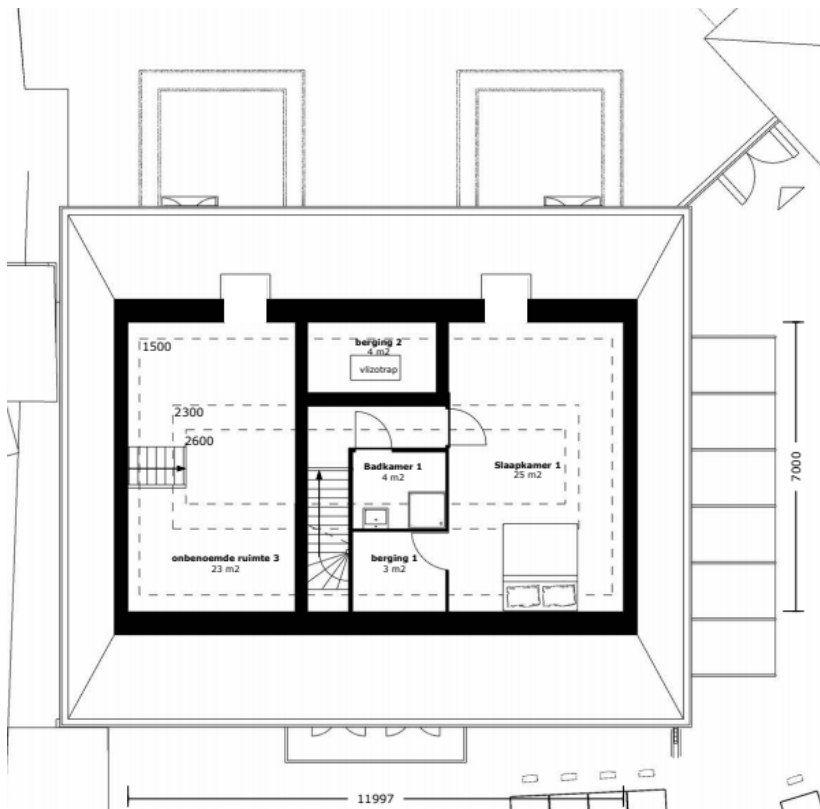


Figuur 7b Plattegrond begane grond, met voorkamer, dorpskamer, bar en dorpskeuken (bron: SACON architecten)



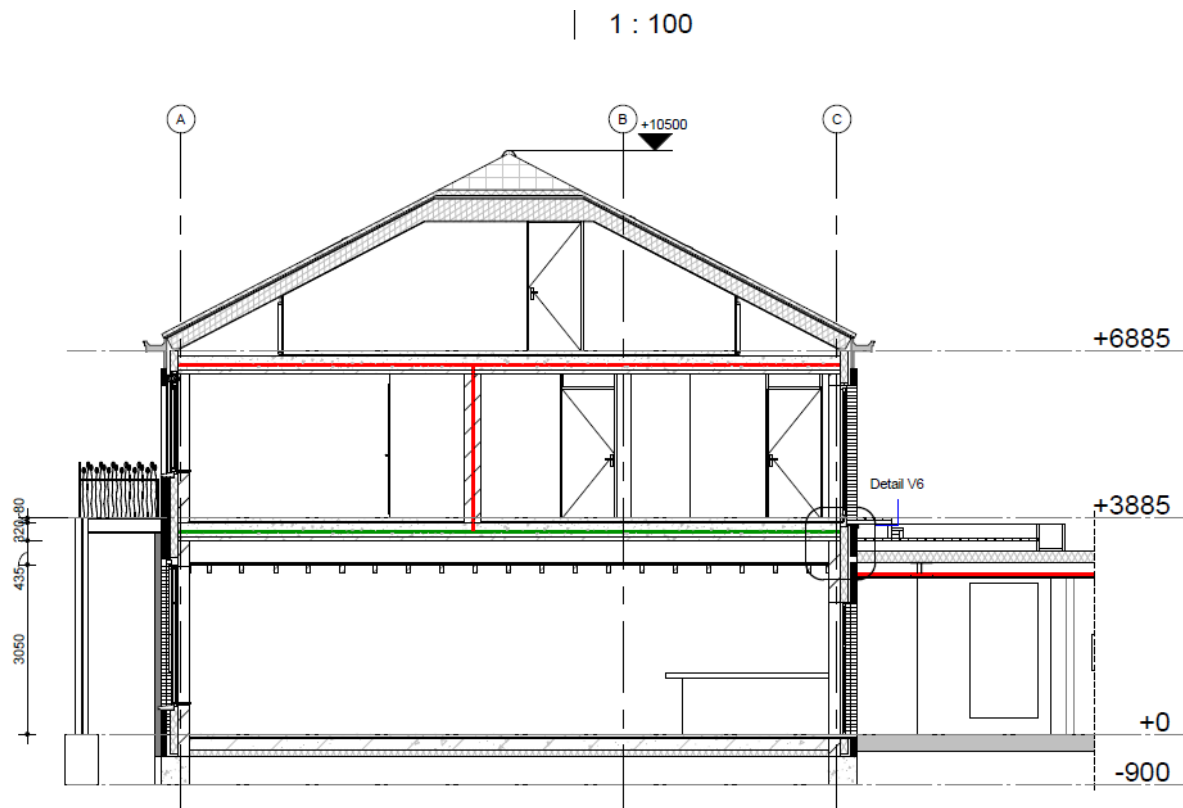


Figuur 7c Plattegrond eerste verdieping met 3 woonkamers & keukens, 3 buitenruimtes en twee slaapkamers (bron: SACON architecten)



Figuur 7d Plattegrond tweede verdieping met slaapkamer. (bron: SACON architecten)





Figuur 7e Doorsnede met de goothoogte (6,88 meter) en de nokhoogte (10,50 meter) (bron: SACON architecten)



3 Beleidskaders

3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt ambities voor Nederland in 2040, een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze structuurvisie (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en de SVIR vervangt de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het SVIR vormt het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met consequenties in het ruimtelijk gebied. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Relatie met initiatief

Het onderliggende kleinschalige initiatief is van dusdanige omvang waardoor het binnen de gemeentelijke beleidsvrijheid valt.

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zorgt voor de juridische borging van de nationale belangen zoals omschreven in de SVIR. De Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel goede ruimtelijke ordening te bevorderen vanuit een concreet nationaal plan. De algemene regels uit de Barro zorgen ervoor dat de nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief maakt geen deel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op het initiatief.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:



- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief betreft het realiseren van 3 appartementen. Op basis van de hierboven beschreven jurisprudentie is een in het geval van dit initiatief geen sprake van ene stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking,

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur.

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.



Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief voorziet in het toevoegen van 3 appartementen. Daarbij wordt, in lijn met het provinciale beleid rekening gehouden met de kwaliteiten van het landschap ter plaatse.

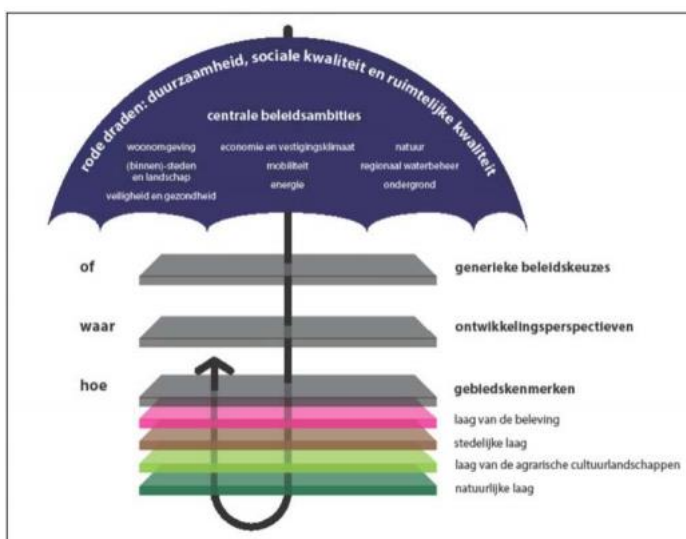
3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan met behulp van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 8 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskkenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.



Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Het realiseren van drie appartementen sluit aan op de behoefte van de volgende generatie en de leefbaarheid in de kern Lierderholthuis. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van integraliteit.



2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan 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 burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het realiseren van drie appartementen zal zorgen voor een vaste inkomstenbron voor Stichting Dorpshuis Lierderholthuis. Dit versterkt de exploitatie en de toekomstbestendigheid van het gehele dorpshuis. De realisatie van drie appartementen voorziet in de woningbehoefte van starters. Voor de categorie alleenstaande starters zijn er momenteel geen woningen in Lierderholthuis beschikbaar. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van toekomstbestendigheid.

3. Concentratiebeleid

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.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat het concentratiebeleid niet van toepassing is op dit initiatief.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.



In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

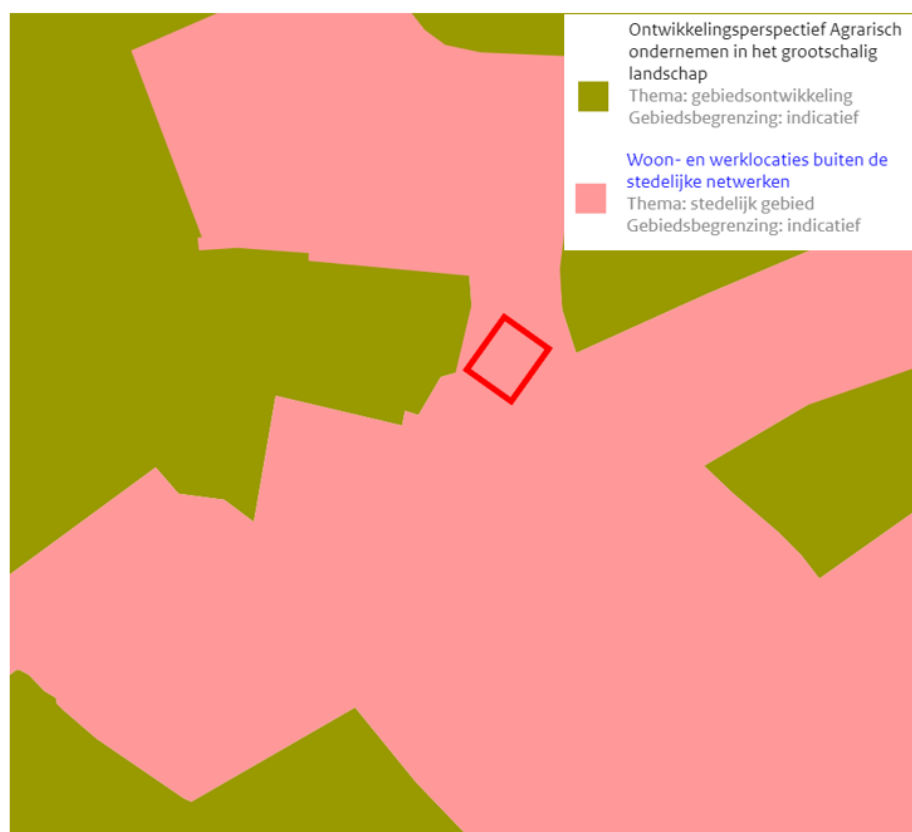
In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft een ontwikkeling dat voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Het gaat namelijk om een locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van herbouw, waarbij functies worden toegevoegd (inbreiding). Er vindt hierdoor geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Daarnaast neemt het bebouwde oppervlak met deze ontwikkeling niet toe.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 9 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.



Afbeelding 9 Ontwikkelperspectieven kaart (bron: provincie Overijssel)



Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets aan initiatief

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, transformatie en inbreiding. In het onderliggende initiatief wordt een bestaande maatschappelijk functie aangevuld met een woonbestemming ter realisatie van drie appartementen. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de lokale woningbouwbehoefte in de kern Lierderholthuis. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, behalve de laag van agrarische natuurlandschap, van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De

natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Toets aan het initiatief

Het plangebied is gelegen op de dekzandvlakken en ruggen. Ontstaan na de ijstijden toen er na het verdwijnen van het ijs in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met "natuurlijke soorten". Het onderliggende initiatief bouwt binnen de contouren van het voormalige pand terug. De natuurlijke laag is niet van toepassing bij het onderliggende initiatief.



2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu” en het “Informele trage netwerk”.

“Informele trage netwerk”

Het ‘Informele trage netwerk’ is het ‘langzame netwerk’ van de provincie dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Hiermee worden voornamelijk oude zandwegen en paden mee bedoeld. Door de realisatie van het onderliggende plan zullen er geen paden en netwerken verdwijnen. Er zal op het zelfde bouwvlak als de hiervoor bestaande bebouwing terug gebouwd worden.

“Woonwijken 1955-nu”

Aangezien deze ontwikkeling binnen bestaande bebouwing plaats vindt, verandert de stedenbouwkundige structuur niet. Met het ontwerp is rekening gehouden met deze structuur: het nieuwe gebouw vormt een markant punt binnen het centrum van Lierderholthuis.

Toets aan het initiatief

Met het realiseren van onderliggend initiatief wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Door de realisatie van het onderliggende plan zullen er geen paden en netwerken verdwijnen, hierdoor zal het informele trage netwerk in stand blijven. Wat betreft bouwkenmerken zal afgestemd worden op de omgeving zodat de appartementen goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de ‘Stedelijke laag’.

3. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is 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. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied valt binnen het IJssellinie inundatieveld. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van donkerte. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en het rustige en onthaaste karakter behouden.



Toets aan het initiatief

Dit plan zal binnen de contouren van de voormalige bebouwing terugbouwen. Het ontwerp van het gebouw is gericht op de omliggende stedenbouwkundige opzet.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040

Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Raalte de omgevingsvisie 'Horizon gemeente Raalte 2040' vastgesteld. Dit strategische document geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van de gemeente Raalte tot 2040. Een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie zijn de kernopgaven. Hierin is een driedeling gemaakt in kernopgaven voor het buitengebied, toekomstbestendige wijken en dorpen, en regio.

Toekomstbestendige wijken en dorpen

Ambitie: Raalte geeft ruimte aan eigenzinnig samenleven

De gemeente omarmt de verduurzamingsopgave van de wijken en dorpen en de demografische veranderingen die hier plaatsvinden. De gemeente ziet de noodzaak en kans om samen te werken aan een verbouwing van onze wijken en dorpen tot duurzame, gezonde, klimaat- en levensloopbestendige leefomgevingen.

Transformatie is een kans om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. Gemeente Raalte als proeftuin waarin gemeente, bewoners en bedrijven samen invulling geven aan eigentijds wonen. In de gemeente Raalte kunnen jong én oud, arm en rijk, een passende woning vinden doordat vol wordt ingezet op diversiteit; er is ruimte voor flexibel ontwikkelen en renoveren en nieuwe manieren van collectief wonen. Er is voor ieder wat wils. Nieuwbouw in de dorpen heeft een voorbeeldfunctie, daar zijn mogelijkheden om te laten zien dat het anders kan en dat inwoners de ruimte krijgen om anders, flexibel en samen invulling te geven aan de opgaven.

Om bovengenoemde ambitie te realiseren, heeft de gemeente enkele ontwikkelingsrichtingen opgesteld. Allereerst kiest gemeente Raalte voor toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig. Ze zien hierbij een belangrijke regisserende rol voor de gemeente, die de samenwerking zoekt met andere partijen, stimuleert en aansluit bij waar de energie in de samenleving zit, om zo te komen tot *gebiedsgericht maatwerk*. Geen wijk of dorp is hetzelfde; er wonen andere mensen met andere behoeften en andere woningen. In veel wijken en dorpen ontpoppen mensen zelf of als collectief al initiatieven om te werken aan een toekomstbestendige wijk. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat de kaders ruimte laten om als wijk zelf iets op te pakken.

De nadruk ligt op *nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied* waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern, voordat wordt overgaan tot uitbreiding. Daarnaast kiest de gemeente voor de inzet van *flexibele en collectieve woonconcepten* bij nieuwbouw en transformatie. Dat bevordert diversiteit en doorstroming en bieden wijken en dorpen meer toekomstperspectief. Startersappartementen, waar op korte termijn grote vraag naar is, gezien de druk op de hedendaagse woningmarkt, dragen bij aan de diversiteit binnen het woningaanbod van de gemeente, aangezien het huidige aanbod voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen.

Bovendien kiest de gemeente voor *samenwerken aan voldoende ontmoetingsplekken* in elk dorp en een goede bereikbaarheid van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een (multifunctioneel) ontmoetingscentrum. Daarnaast wil de gemeente Raalte bijdragen aan het oplossen van de woningschaarste in de regio en staan er voor open om meer ontwikkelruimte te bieden dan nodig is om onze autonome groei op te vangen en deels te voldoen aan de *bovenlokale behoefte*. Dit is onder andere belangrijk voor de draagkracht van voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van de dorpen.



Toets aan initiatief

Naast het realiseren van een nieuwe horecavoorziening is ook de wens om 3 starterswoningen te realiseren op de bovenverdieping van het pand. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met ontwikkelingen die de gemeente Raalte in de omgevingsvisie Horizon 2040 stelt, omdat het voldoet aan alle ontwikkelingsrichtingen die zijn opgesteld. Het betreft een vraag die vanuit de inwoners van Lierderholthuis (via SDL) komt en betreft gebiedsgericht maatwerk. Met de wederopbouw van het dorps huis 3.0 wordt zowel voldaan aan de terugkeer van een waardevolle, duurzame ontmoetingsplek voor inwoners van het dorp, als aan de vraag van starters om zich binnen het dorp te kunnen vestigen. Voor deze groep is momenteel geen woonruimte in de kern Lierderholthuis, terwijl er wel vraag naar is. Door dit inbreidingsinitiatief wordt de diversiteit en doorstroming in de lokale woningmarkt bevordert, terwijl het niet ten koste gaat van waardevol groen binnen de kern. Deze functieuitbreiding, gecombineerd met een passend ontwerp, maakt dat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke verbetert. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040.

3.5 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders, op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeenteraad van Raalte heeft in april 2010 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid vastgesteld. Bij de keuze voor het archeologisch beleid heeft de gemeente Raalte niet alleen rekening gehouden met de wettelijke verplichting om archeologie op te nemen in het ruimtelijk ordeningsproces, maar ook met de belangen van de inwoners. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Raalte duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- 1) hoge archeologische verwachting;
- 2) middelhoge archeologische verwachting;
- 3) lage archeologische verwachting.

Relatie met initiatief

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied is hoog, dat is ook vertaald in het vigerende bestemmingsplan middels de medebestemming 'Waarde -Archeologie - 1. Dit betekent dat er in principe een archeologisch onderzoek nodig is bij nieuwbouw. Een uitzondering daarop kan gelden, wanneer wordt teruggebouwd binnen de contouren van een bestaand gebouw. Aangezien het pand met de bijbehorende drie appartementen op dezelfde locatie als het voormalige pand gebouwd wordt is een archeologisch onderzoek niet nodig. Dit is bevestigd door de regioarcheoloog.

4.2.2 Monumentenzorg

Beleidskader

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Relatie met initiatief

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen



sprake van cultuurhistorische waarden. Er zijn geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Natuurbescherming: Flora en fauna en stikstof

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Relatie met initiatief

Voorafgaand aan de afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Het plangebied bestaat uit de restanten van een café dat door brand is verwoest en wordt omgeven door stedelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Het plangebied wordt uitsluitend benut als foerageergebied door een enkele vleermuis. Beschermde dieren bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van soortbescherming.

Om te bepalen of de herbouw leidt tot een toename van stikstofdepositie op N2000 gebieden is voor de ontwikkelfase en gebruiksfase een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van stikstofdepositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

4.4 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige



chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

Relatie met initiatief

Door Kruse groep BV is het bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. In totaal zijn er 4 boringen verricht, waarvan er 1 is doorgezet tot 3.9 meter diepte, welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bovengrond globaal bestaat uit matig fijn zand. Ter plekke van boring 1 is onder de betonlaag in de bovengrond sterk zandig leem aangetroffen. In de ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Ter plekke van boring 4 zijn sporen puin op het maaiveld aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen in de bodem waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld, in het puin of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 2.00 meter min maaiveld.

In de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater worden de achtergrondwaarden of de streefwaarden niet overschreden: er zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling en de nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.5 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:



- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Daarnaast dient een toetsing plaats te vinden aan de richtwaarden voor de woonomgeving (omgevingstypen). Onderhavige woonomgeving is op grond van dan wel in overeenstemming met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) aan te merken als een 'gemengd gebied'. Voor een 'gemengd gebied' geldt ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een te hanteren richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Relatie met initiatief

Voor het onderliggende initiatief zijn er geen geluidbronnen in de omgeving die op basis van de bovenstaande zoneringen om nader onderzoek vragen. Het plangebied ligt aan een weg waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hoeven op grond van artikel 75 niet nader onderzocht te worden.

Wel is er op basis van de richtwaarden een toets gedaan. Daarbij is onderzoek gedaan naar de cumulatieve effecten van de volgende bronnen:

- verkeerslawaaï op basis van een verkeersintensiteit van 500 mvt/etmaal
- stemgeluid van het terras op basis van 62 plekken in de dag en avondperiode
- geluid schoolplein

Voor de geluidsbron de school geldt dat deze buiten de richtafstand van 10 meter ligt. De school is daarom buiten beschouwing gelaten. Voor de twee andere bronnen is een berekening uitgevoerd. Uit de berekening (bijlage 6) blijkt dat de belasting op de gevel boven de genoemde richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ligt. De cumulatieve waarde van deze bronnen leidt tot de volgende belastingen op de gevels:

- Noordoostgevel: Letm,MKM = 56 dB(A) kwaliteitsoordeel: matig
- Zuidoostgevel: Letm,MKM = 58 dB(A) kwaliteitsoordeel: matig
- Zuidwestgevel: Letm,MKM = 54 dB(A) kwaliteitsoordeel: redelijk



Gezien de gemengde functie van het gebied, het feit dat een groot deel van de woningen in Lierderholthuis een vergelijkbare geluidsbelasting op de gevels kent en gezien het feit dat in de huidige situatie (voor de brand) er ook sprake was van de woonfunctie (bedrijfswoning) op dezelfde locatie, is voorgesteld om af te wijken van de richtwaarde mits voldaan kan worden aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB(A). Berekend is dat hieraan kan worden voldaan wanneer voor aangepaste ventilatie gekozen wordt.

In de geluidsoverdracht in het gebouw (met beneden horeca en daarboven wonen) biedt het bouwbesluit voldoende waarborgen. Hierbij kan worden toegevoegd dat de indeling van het gebouw is gebaseerd op het voorkomen van overlast. Zo zijn de slaapkamers op de eerste verdieping gesitueerd aan de achterzijde van het pand en ook de kamers op de tweede verdieping hebben ventilatieopeningen aan de achterzijde (geluidsluwe zijde). Er is dus minimaal overlast van het terras, van geluid rondom de hoofdingang van de benedenverdieping en de straat.

Hiermee voldoet het plan op het vlak van akoestiek aan een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Water

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In de Waterwet en de Wet milieubeheer zijn de gemeentelijke watertaken geregeld. Deze taken hebben betrekking op de gemeentelijke zorgplicht voor:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater.
- grondwater(maatregelen).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft de beleidskaders (ambities) en de activiteiten voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afval, hemel- en grondwater.

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.



Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het 'watertoets proces'. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaags veiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

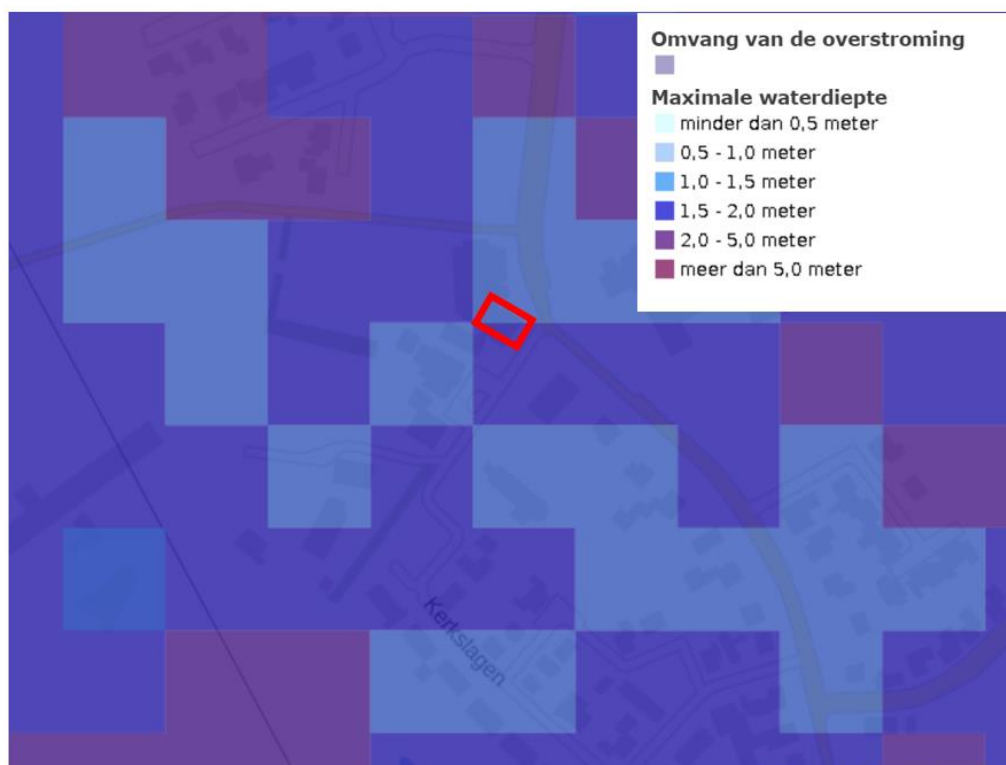
Relatie met initiatief

In het kader van onderliggend initiatief heeft op 5 oktober 2020 een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 2). Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap niet van belang. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond)wateroverlast in de omgeving van het plan.

Het plan ligt in een overstroombaar gebied, daardoor is het noodzakelijk om een overstromingsrisicoparagraaf op te nemen. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Ten aanzien van het onderliggende plan is er een kleine kans op overstromingen waarbij het water tussen de één en twee meter hoog komt te staan. Zie onderstaande afbeelding.





Afbeelding 10 Maximale waterdiepte bij (kleine kans op) overstromingen. Bron: risicokaart.nl

Indien er sprake zou zijn van een overstroming zal dit niet leiden tot gevaarlijke situaties in het plangebied. Het onderliggende initiatief betreft het realiseren van drie appartementen op de eerste verdieping. In het geval van een overstroming zal het water de verdieping met de appartementen niet bereiken (hoger dan 2 meter).

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder groot. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*



Relatie met initiatief

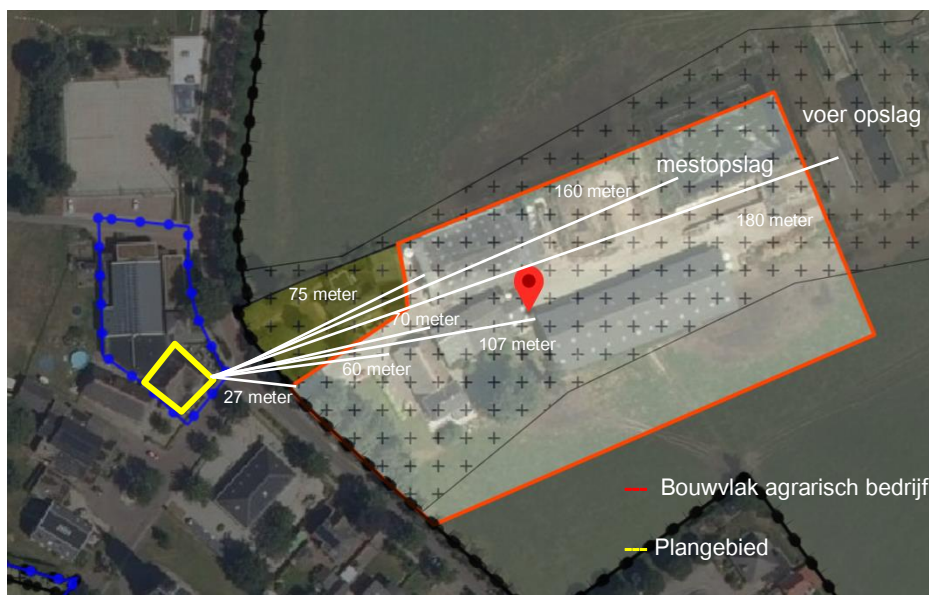
Het plangebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied (school, kerk, woningen, horeca, agrarisch bedrijf).

Tabel 1 geeft de omliggende functies en de minimale afstand tot het plan weer.

Bedrijf	Adres	Afstand tot plan	Milieu categorie	Richt-afstand (gemengd gebied)
Melkveebedrijf	Lierderholthuisweg, 30	27 meter	3.1	30 meter
Basisschool	Lierderholthuis 49	40 meter	2	10 meter
Kerk	Kerkslagen 1	70 meter	2	10 meter

Het bouwvlak van de melkveehouderij aan de Lierderholthuisweg 30 ligt binnen de verplichte 30 meter afstand tot het plangebied. In theorie is het mogelijk om agrarische bebouwing te realiseren op alle locaties binnen het aangegeven bouwvlak. In de praktijk is het voor de agrariër een onlogische plek om binnen het agrarische bouwvlak aan de zijde van het dorpshuis uit te breiden. Uitbreiding op deze locatie binnen het bouwvlak is bovendien niet mogelijk, gezien de naastgelegen woonbestemming (Lierderholthuisweg 32, 34 en 36). De ontwikkeling van het agrarische bedrijf wordt daarom niet verder beperkt door het toevoegen van de drie appartementen.

Gezien bovengenoemde omstandigheden is het niet aannemelijk dat er een agrarisch bedrijfsgebouw toegevoegd gaat worden binnen 30 meter tot het plangebied. Hiermee concluderen we dat er voldaan kan worden aan de minimale afstand tot het agrarisch bedrijf.



Afbeelding 11 afstand tot het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.8 Geur & fijnstof

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Het gaat om de afstand van het emissiepunt van een



dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object (artikel 4 Rgv). Het emissiepunt van het dierenverblijf is (volgens artikel 1 Rgv): bij een overdekt dierenverblijf (een stal): dat punt waar de geur naar buiten gaat (met natuurlijke of mechanische ventilatie) bij een dierenverblijf deels overdekt en deels onoverdekt is (zoals een stal met een uitloop): dat punt van het overdekte deel waar de geur naar buiten gaat (met natuurlijke ventilatie). Dit punt ligt binnen de wettelijk genoemde afstanden voor de bebouwde kom, namelijk binnen 100 meter.

Relatie met initiatief

Gezien de sterke vermenging van functies rond de projectlocatie en de ligging op de grens van de bebouwde kom, is te motiveren dat er op deze locatie sprake is van een zodanige situatie, dat de Wgv-eis voor het buitengebied (50 meter) moet worden toegepast. Vervolgens gaat het erom of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de onderwerpen geur en fijnstof. Aangezien er voor geur geen rekenmethode is vastgelegd voor melkveebedrijven zoeken we aansluiting bij het onderdeel fijnstof. De motivatie van het woon- en leefklimaat bestaat in dit geval uit een fijnstofberekening en een nadere argumentatie op dit onderwerp.

Uit de uitgevoerde fijnstofberekening (conform ISL3-A) blijkt dat de grenswaarden die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer niet overschreden worden. De fijnstofberekening is opgenomen in bijlage 3. Daarnaast motiveren de volgende argumenten eveneens dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de te realiseren appartementen:

- Bij een melkveebedrijf vormt mest de grootste bron van overlast. De dichtstbijzijnde stal met emissiepunt ligt op 60 meter (afbeelding 11). Dit betreft de deel met kalverhokken. Het bedrijfsgebouw met de minste emissie is het dichtst bij woningen gesitueerd. De mestopslag van het agrarische bedrijf is op de achterkant van het bouwvlak gesitueerd (+/- 160 meter). Een andere bron van geuremissie is de voeropslag. De voeropslag van het agrarische bedrijf is ook aan de achterkant van het bedrijf gesitueerd. Zie afbeelding 11.
- De beoogde locatie, Kerkslagen 2, ligt binnen de bebouwde kom. Gezien de schaal van het dorp is er in het gehele dorp en specifiek de projectlocatie een sterke verwevenheid met het buitengebied. De positieve invloed (ruimte en rust) en de potentiële overlast van het buitengebied zijn daarmee op een groot deel van de kern van Lierderholthuis van toepassing. In de gehele woonkern is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De geursituatie voor de gewenste woningen kan niet verslechteren over de tijd. De woningen gelegen direct naast het bedrijf maken dat het agrarische bedrijf niet kan uitbreiden aan de zijde van de projectlocatie.
- In de bestaande situatie was er aan de Kerkslagen 2 sprake van een bedrijfswoning. In het voormalige bestemmingsplan 'Lierderholthuis 2006' had de kerkslagen 2 een horecabestemming. Binnen deze bestemming was wonen ondergeschikt aan de bestemming toegestaan. Het emissiepunt van het melkveebedrijf lag destijds op dezelfde afstand. De situatie en afstanden veranderen met de ontwikkeling van dit plan niet.

Op het vlak van geur, wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De luchtafvoer van de keukenafzuiging is op afstand en hoogte (boven de nokhoogte) gesitueerd. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de uitgevoerde berekening en de nadere motivatie op dit onderwerp, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de te realiseren appartementen.



4.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Relatie met initiatief

In het kader van het onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico's voordoen die het initiatief beïnvloeden. Het initiatief is op het vlak van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.10 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.



Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het onderliggende initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De aard en omvang van het project is dermate klein, dat het geen invloed heeft op een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Raalte gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie van belang.

Relatie met initiatief

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan de kerkslagen 2, binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt op het snijpunt van zowel de kerkslagen en de Liederholthuisweg. Via de Liederholthuisweg wordt de locatie goed ontsloten zowel in de richting van Zwolle als Heino en Wijhe. Een toevoeging van 3 appartementen legt niet een zodanige extra druk op het wegennet dat overbelasting dreigt. De bereikbaarheid verandert met de uitvoer van dit plan niet.

Parkeergelegenheid

In de kern Liederholthuis is er in de huidige situatie geen sprake van parkeerproblemen. Er zijn dan ook verschillende mogelijkheden om de auto te parkeren, in figuur 12 zijn de parkeerplekken rondom het plangebied gevisualiseerd. Het betreft 56 parkeerplekken. Vrijwel alle omwonenden parkeren de auto op eigen terrein, er staan gemiddeld 10 auto's geparkeerd op openbaar terrein.

Rondom het plangebied zijn er drie voorzieningen waarvoor openbare parkeerplaatsen nodig zijn. Dit zijn de kerk, de school en het dorps huis (MFA + toekomstige horecavoorziening). De bezoekers van de kerk zijn 1x in de week, op zondagochtend, aanwezig. Rondom de kerk zijn er voldoende overloopbestemmingen om de auto te parkeren. De school is op doordeweekse dagen geopend. Bij opening en sluitingstijden van de school worden er kortstondig auto's geparkeerd rondom de school. Tot slot zijn er de bezoekers van de MFA en de toekomstige horecavoorziening. Er komen voornamelijk bezoekers uit de nabije omgeving naar dit dorps huis, deze bezoekers komen veelal ter voet of met de fiets. Bezoekers van het dorps huis kunnen de auto parkeren tussen de tennisbaan en het dorps huis.



Daarnaast laat de afbeelding 12 zien dat er voldoende overlooptmogelijkheden in de nabije omgeving zijn. Om dit te toetsen is op donderdagavond 23 maart, om 19.30 uur een parkeertelling uitgevoerd. Hieruit bleek een bezetting 10 plaatsen. Daarmee is aangetoond dat er voldoende overlooptmogelijkheden in het plangebied zijn (bijlage 7).



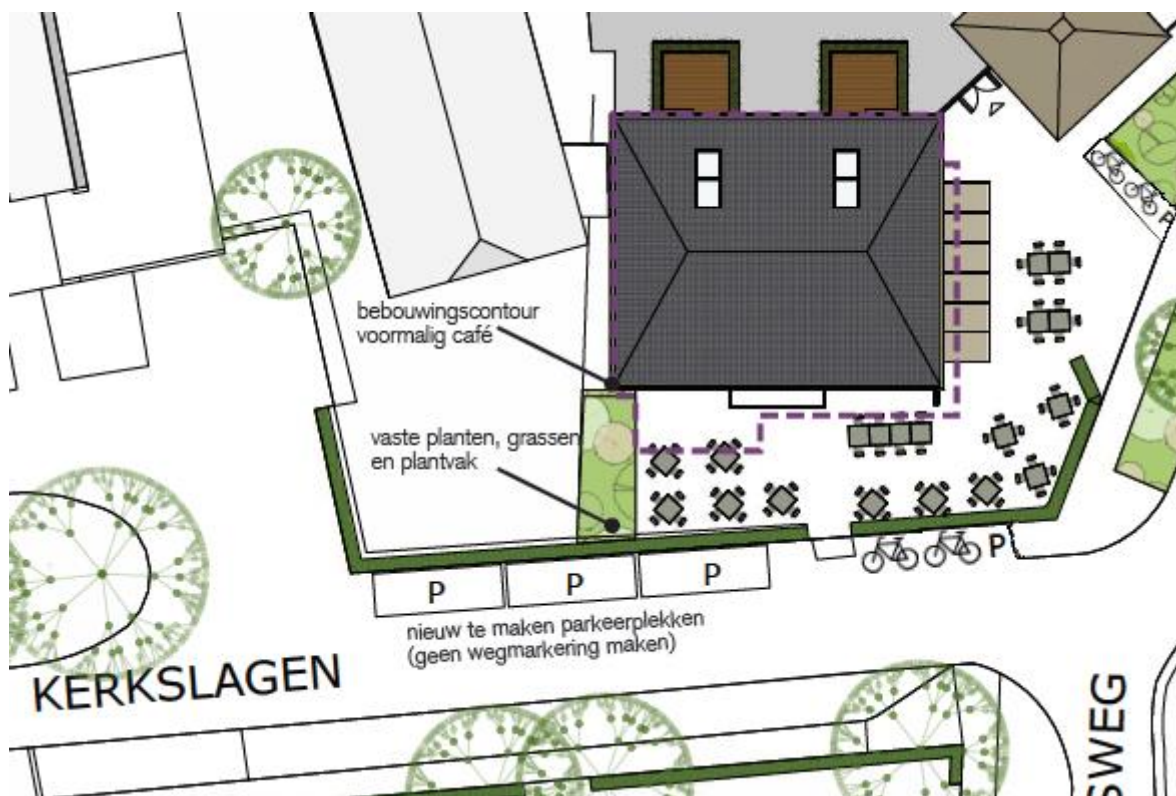
Afbeelding 12 indicatie overlooptmogelijkheden parkeren in de kern Lierderholthuis

Het plan bestaat uit het realiseren van een horecavoorziening en 3 appartementen. Het BVO voor de horeca verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. De parkeerdruk in normale omstandigheden biedt geen probleem. Er zijn voldoende parkeergelegenheden, zowel tussen de tennisbaan en het dorps huis als aan de Kerkslagen. Die parkeerplaatsen aan de Kerkslagen hebben een dubbelfunctie voor de basisschool overdag en de horeca in de namiddag en avond, activiteiten die vaak op verschillende momenten plaatsvinden. Bovendien heeft het dorps huis heeft voornamelijk een lokale functie en veel mensen komen te voet of met de fiets.

Het aantal woningen neemt met 2 toe (3 appartementen minus de voormalige bedrijfswoning). De nieuwe appartementen komen overeen met de functie 'huur, etage, midden/goedkoop'. De norm die hierbij hoort betreft 1,4 auto parkeerplek per appartement. Dit is op basis van de parkeerbehoefte van de huurder plus daarbij het aandeel bezoek. Op basis hiervan zijn er $2 \times 1,4 = 2,8$ parkeerplaatsen nodig. Aan de voorzijde van het te realiseren gebouw wordt 1 extra parkeerplaats gerealiseerd. Dit zijn nu fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaats rechts van de entree van het terras wordt uitgebreid en er worden nieuwe fietsparkeerplaatsen gecreëerd rechts van het terras, het hoogte van de hooiberg (zie afbeelding 13). Hiermee ontstaat meer ruimte voor het fietsparkeren.

Doordat er voldoende overlooptmogelijkheden aanwezig zijn rondom het plangebied wordt de parkeerdruk op de directe omgeving van het plangebied weggenomen. Het onderliggende plan is op basis van het aspect parkeren uitvoerbaar.





Afbeelding 13 locatie van de toe te voegen 3 parkeerplaatsen en verplaatsen huidige fietsparkeerplaatsen

4.12 MER-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

De kenmerken van het project worden in hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het realiseren van 3 nieuwe woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.13 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten, daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Het gehele dorp heeft haar bijdrage kunnen leveren aan het plan, door middel van een enquête en diverse informatieavonden. Op basis van inbreng van direct omwonenden en de inwoners van Lierderholt huis, zijn details van het plan aangepast.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



Bijlagen

Bijlage 1 Quick Scan flora en fauna

Bijlage 2 watertoets

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 fijnstofberekening

Bijlage 5 berekening stikstofdepositie

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek dorpskamer Lierderholthuis

